4ème trimestre 2014

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI.Fr

www.immobiliermodedemploi.fr

Bordeaux-CUB / Côte Basque / Landes

SPÉCIAL IMMO-NEUF

BORDEAUX-CUB
CÔTE BASQUE
ET LANDES

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

Acheter dans le neuf
Faire construire

ENQUÊTES

Paroles d'experts
Actu des villes et des programmes

BORDEAUX
et ses environs

Venez **profiter de nos offres** au
les **3, 4 et 5**

ARCACHON - Aiguillon

TRAVAUX EN COURS
LIVRAISON 3ÈME TRIMESTRE 2015

Résidence
LES AMARRES DE L'AIGUILLON

APPARTEMENTS DU STUDIO AU 4 PIÈCES[1]
Une résidence exceptionnelle face au bassin

BORDEAUX - Chartrons

Résidence
SHELTER

APPARTEMENTS DU 2 AU 5 PIÈCES[1]
Une résidence en toit terrasse avec jardins suspendus et larges loggias au cœur des Chartrons

0%

BBC

Crédit Agricole Immobilier – Siège social : 91, place Nelson Mandela – 92024 Nanterre cedex – S.A. au capital de 729 112 270 euros – RCS 607 078 843 – N° TVA intracommunautaire FR 03607078843 – Groupe Crédit Agricole – Carte de T transaction immobilière n° 7102 délivrée par la préfecture de Hauts-de-Seine – Garantie financière de 1 200 000 euros auprès de la CEGC. (1) À compter d'une quelconque des offres de vente disponibles. (2) Hors conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro. Illustrations non contractuelles sous réserve d'obtention des permis de construire. Réalisation : Nomenclature & Bird – Crédits photos : Crédit Agricole immobilier – SEPTEMBRE 2014

au salon du logement neuf
t 5 octobre

BORDEAUX - Mérignac

Résidence
NOVA GALAXY

APPARTEMENTS DU 2 AU 5 PIÈCES[1]
Un havre de paix aux prestations de standing à 5 minutes de Bordeaux

BORDEAUX - Bassins à Flot

DÉMARRAGE TRAVAUX

Résidence
DOCK MARINE

MAISONS LOFT DE 4 ET 5 PIÈCES[1]
Des espaces de vie spacieux et novateurs en triplex et quadruplex

Renseignements & ventes
09 77 422 422
Appel non surtaxé
www.ca-immobilier.fr

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
Bâtir la ville, bâtir la vie

PICHET
IMMOBILIER

TRIPLEZ
~~DOUBLEZ~~ VOS AVANTAGES*
JUSQU'AU 31 OCTOBRE !

INVESTISSEZ MAINTENANT À BORDEAUX

OBJECTIF : 0€ D'IMPÔT(1)

* Voir conditions de l'offre sur www.pichet-immobilier.fr et, auprès des agences immobilières « Pichet immobilier ».
(1) Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales conformément à la loi de Finance article 199 novovicies du code général des impôts, pour tout investissement sur 9 ans.

pichet-immobilier.fr

N° Vert 0 800 20 33 33
APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

Sommaire

Le mot de l'éditeur p. 5
Sommaire p. 5

Tribune
• Alain Juppé p. 6

Parole d'expert
• Alexandra François-Cuxac p. 8
• Alain Ferrasse p. 9
• Didier Armand p. 10
• Loris De Zorzi p. 11
• Lawrence Descuilhès p. 11
• Jacques Dufort p. 12
• Jean-Marc Delpech p. 13

Actualités
Logement neuf : de nouvelles mesures p. 16
Le nouveau PTZ P. 18
Les programmes neufs sur Bordeaux et sa région p. 20
Achat d'un logement neuf à un promoteur p. 46
Logement neuf, location accession p. 48
Établir son budget p. 50

Enquêtes
50 000 logements p. 34
Euratlantique p. 35
Ginko p. 36
Les bassins à flot p. 37
Brazza p. 38

Bastide Niel p. 39
Autour de Bordeaux une diversité de logements p. 40
Bassin d'Arcachon p. 42
Landes, Pays-Basque p. 44

Constructeurs
La maison individuelle, une réalité en Aquitaine p. 52
Le contrat de construction p. 54
Réglementation thermique : RT21012 p. 62
Construire sa maison en bois p. 64

Édition Aquitaine gratuite 4ème trimestre 2014 éditée par la société Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe : 06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Régie commerciale exclusive : BC Régie
Anne Boutron : 06 22 28 28 88
bcregie@gmail.com
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
Joël Cassar : joel.ime@numericable.fr
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90

Fabrication, infographie : Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr
•
Rédaction : Christophe Combe
J.M. Constans, Laurent Duguet
•
Impression : Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos : DR, Bienvenue à Bord, IME, ANMA, Office de Tourisme de Bordeaux, CUB, Audrey Photographe, Thomas Sanson, Mairies de Bordeaux, Arcachon, Floirac, Bruges, Cenon, Le Haillan, Bègles, Pau, Anglet, Biarritz
•
Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage.
Ne pas jeter sur la voie publique.

Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants. De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande.
Immobilier Mode d'Emploi, 1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente.
Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique.
N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2014, c'est vous !

« La CUB vise une production annuelle de 7 500 logements »

> *Rencontre*
Alain Juppé

Maire de Bordeaux et Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux

> Immobilier Mode d'Emploi : Quelles vont être les priorités de la CUB en matière de logement ?

Alain Juppé : L'attractivité de la métropole bordelaise ne se dément pas depuis des années. Bordeaux et les communes de la Cub accueillent de nouveaux habitants, de nouveaux investisseurs, de nouveaux entrepreneurs, tous séduits par le dynamisme retrouvé de l'agglomération bordelaise et sa transformation urbaine réussie. Dans les années qui viennent, plusieurs projets vont continuer à nourrir cette dynamique. Je pense par exemple à l'arrivée de la LGV en 2017 et à l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, à l'extension du réseau de tramway avec 77 km opérationnels à l'horizon 2018, à l'aménagement du pont Jean-Jacques Bosc, à la construction d'une grande salle de spectacles à Floirac...
La question du logement revêt dans ce contexte une importance capitale. Il faut se donner les moyens d'accueillir, dans les meilleures conditions possibles, les habitants qui le souhaitent. Il convient d'intégrer, de surcroît, que beaucoup de ménages modestes sont poussés par la hausse des prix de l'immobilier à s'installer toujours plus loin en périphérie, avec des effets néfastes en matière d'étalement urbain, d'allongement des distances à parcourir et de dépendance à l'automobile. D'où l'objectif de recentrer une partie du développement démographique de la Gironde sur l'agglomération bordelaise et de rapprocher ainsi les quartiers d'habitat des zones d'emploi. C'est le projet de la métropole millionnaire.

IME : Un projet qui passe par une offre adaptée…

Alain Juppé : Le défi ambitieux sur lequel se sont engagés les élus de la Cub vise la production de 7 500 logements par an, afin de corriger au fil de l'eau les déséquilibres du marché immobilier et de développer la fluidité des parcours résidentiels, une réponse souhaitable à l'évolution des besoins des ménages, au fur et à mesure des étapes de la vie. Cette politique volontariste est appelée à se décliner de plusieurs manières. Je citerai d'abord la production de logements de qualité à prix abordables dans le corridor des axes de transports publics - c'est l'opération 50 000 logements - ou au sein de l'arc de développement durable bordelais. Un renforcement de la production de logements sociaux - jusqu'à 30% hors PLS - dans les zones

© Thomas Sanson-Mairie de Bordeaux

d'aménagement communautaires est également souhaitable. J'accorde également un intérêt particulier au développement de l'accession sociale et abordable à la propriété, ou de formules innovantes comme les volumes capables...
Les questions de l'hébergement d'urgence, avec la nécessité de développer une offre en dehors de Bordeaux qui concentre plus de 80 % des capacités, du soutien à la rénovation des propriétés dégradées, de la requalification des quartiers d'habitat social, du développement de l'efficacité énergétique et de la lutte contre la précarité énergétique, sont également sur la table. Cela fait un programme de travail consistant pour les années à venir, avec l'ambition de jeter les bases d'un modèle métropolitain qui n'ignore aucun quartier et exclue de moins en moins de personnes.

IME : Le dispositif en faveur de l'accession à la propriété sur la Cub est-il satisfaisant et comment peut-il évoluer ?

Alain Juppé : Le prêt à taux zéro constitue une pièce importante de la boîte à outils qui a été mise en place par la Cub. Il intéresse en priorité les ménages modestes et les primo accédants. Par le biais de ce dispositif, les familles concernées peuvent accéder à un prêt complémentaire de 15 000 ou 20 000€, les intérêts étant pris en charge par la Cub. Une trentaine de ménages -sur 40 dossiers déposés - ont pu à ce jour en bénéficier. C'est un résultat plutôt modeste, mais il est à évaluer au regard d'un contexte économique difficile pour le financement des projets. Par ailleurs, plus de 60 opérations sont aujourd'hui éligibles au prêt à taux zéro de la Cub, ce qui représente un potentiel d'environ 1 000 logements. Une première évaluation de ce dispositif est prévue après l'été. Quant au Passeport 1er Logement mis en place par la mairie de Bordeaux, il constitue également une bonne mesure pour les ménages qui souhaitent accéder à la propriété et dont les budgets serrés ne permettent pas toujours la réalisation de leurs rêves. Sur ce plan, l'aide de la ville, qui peut aller jusqu'à 6 000€ par ménage, est très précieuse, car elle peut favoriser le déblocage de projets. Je souhaite effectivement regarder si ce dispositif peut être généralisé à l'échelle de la Cub.

IME : La maîtrise foncière reste-elle l'enjeu principal sur ce territoire ? Qu'allez-vous préconiser pour y répondre ?

Alain Juppé : La maîtrise foncière constitue une des clés du développement de la métropole. La rareté du foncier disponible, son coût qui est aussi le corollaire de l'attractivité de la métropole bordelaise, en font aujourd'hui une question centrale qu'il faut appréhender avec discernement et pragmatisme. Je préfère ainsi dire d'emblée que je suis opposé à la création d'un outil de type EPFL -Etablissement Public Foncier Local -qui implique le recours à une fiscalité additionnelle. Les ressources foncières constituées depuis la création de la Cub, il y a une quarantaine d'années, ont aidé et permis le développement de l'agglomération bordelaise.
Dans un environnement économique différent, la Cub a t-elle aujourd'hui les moyens de consacrer davantage que les 80 à 90 M€ qu'elle mobilise tous les ans dans les acquisitions de terrains dédiées à des projets urbains, économiques, d'aménagement d'infrastructures ? C'est une question qui ne peut être éludée.
Pour être concret, la Cub participe localement à la réalisation des opérations de logements, en mobilisant 20 à 30 ha par an, alors que les autres acteurs bailleurs, promoteurs, sociétés d'économie mixte ou opérateurs comme la SPL La Fab consomment de leur côté en moyenne 60 à 70 ha. Cet exemple montre bien le parti qu'il y a à tirer de meilleures synergies entre tous les opérateurs concernés. Où la puissance publique a t-elle le plus de raison d'intervenir ? Où est-il plus pertinent de laisser la place aux autres acteurs, publics ou privés ? Quel est l'effet levier de la maîtrise foncière publique ? Quel portefeuille de réserves à long terme est-il nécessaire de constituer ? Il faut arriver à répondre à ces différentes interrogations et revoir notre logiciel collectif, pour passer à une véritable stratégie foncière concertée, anticipant et confortant le projet politique de la collectivité.

IME : Quel bilan tirez-vous de l'opération « 50 000 logements » ? Est-elle amenée à se transformer et vers quoi ?

Alain Juppé : L'opération « 50 000 logements autour des transports publics » est exemplaire pour plusieurs raisons. Elle permet d'abord de mobiliser une ingénierie de haut niveau sur le territoire des communes, au service de projets concrets. Par ailleurs, au moment où le marché est relativement tendu, La Cub a lancé une commande d'envergure qui mobilise les opérateurs, les architectes, et le secteur du bâtiment. Les engagements réciproques pris par chacun sont garants de l'équilibre des programmes, d'une véritable qualité architecturale, mais aussi d'une modération des prix. Par exemple, pour l'accession sociale qui représente 40 % des programmes, nous tablons sur des prix de sortie de l'ordre de 2 500€ / m² TTC, stationnement compris. Pourtant situés dans une fourchette basse des prix, ces logements seront à la fois de grande qualité et prendront en compte de nouvelles façons d'habiter.
La Société Publique Locale La Fab, créée il y a deux ans, est le nouvel outil à disposition de la Cub, pour préparer, avec les communes, les conditions de mise en oeuvre de cette démarche. Une trentaine d'opérations déployées sur une quinzaine de communes sont prêtes. Les premiers îlots témoins qui représentent 2 000 logements, doivent faire la démonstration de la pertinence et de l'originalité du projet. Les premiers permis de construire ont été déposés, les suivants devraient intervenir dans la deuxième partie de l'année 2014 et début 2015. Sur ce point, je souhaite accélérer le tempo et que l'on passe rapidement à la phase opérationnelle de cette opération. Enfin, après le renouvellement des équipes municipales et des instances de gouvernance de La Fab, l'arrivée d'un nouveau directeur, Jérôme Goze, doit permettre d'affiner le programme de travail de La Fab, de conforter les projets existants et de développer de nouvelles opportunités. La réflexion est par ailleurs ouverte sur un possible renforcement de l'intervention foncière de La Fab. ■

« Des annonces de bon augure pour le logement neuf »

> Alexandra François-Cuxac

Vice-présidente de la FPI et président de l'Observatoire national de la FPI

> Quel est l'état du marché du logement neuf en France ?

A.F-C : Le constat est alarmant puisqu'il est en baisse depuis 10 trimestres consécutifs et le second trimestre 2014 est l'un des plus mauvais enregistrés au cours des quinze dernières années. Les ventes totales de logements du 2ème trimestre 2014 enregistrent un net retrait de 15 % par rapport au 2ème trimestre 2013 et cette baisse touche tous les segments de commercialisation. Par rapport au 2ème trimestre 2010, la baisse des ventes est de 35 %. Comment se répartissent ces ventes ? L'accession à la propriété a représenté 58 % des ventes, lesquelles enregistrent une baisse de 12 % par rapport à 2013. Ce qui nous préoccupe, c'est l'absence de relais pris par les investisseurs dont la part est passée de 60 % en 2010 et 2011 à 40 % depuis 2013. Les autres paramètres ne sont guère plus encourageants : les mises en vente se réduisent depuis 2012, tout comme les permis de construire ou les mises en chantier, dont le nombre a reculé de 30 000 au cours de ces douze derniers mois. L'offre de logements est stable et les prix en très légère diminution – avec de grandes disparités – mais ceux-ci restent très tendus.

Que pensez-vous des mesures annoncées par Manuel Valls le 29 août dernier ?

A.F-C : C'est bien la limitation de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers qui constitue une grande nouvelle. C'est une mesure phare. Pourquoi cette mesure est-elle arrêtée ? Parce qu'un observatoire des loyers ne pouvait pas jouer ce rôle de fixation de l'encadrement et que ce dernier allait entrainer un vrai risque de blocage. Parmi les autres mesures positives, celle qui concerne l'investissement locatif des investisseurs en fait partie. Les acheteurs ont le choix, depuis le 1er septembre (dans l'attente des décrets d'application. Ndlr) de louer leur bien pendant six, neuf ou douze ans (contre neuf auparavant). De plus, il sera désormais possible, sous conditions, de louer à un ascendant ou à un descendant, une mesure à ne pas négliger. Enfin, le régime des SCPI est aligné sur celui des particuliers en matière d'avantage fiscal pour des investissements locatifs réalisés depuis le 1er septembre 2014. Ces changements de durée ne vont pas booster les ventes, mais, tout comme l'annonce sur les SCPI, il s'agit d'une excellente nouvelle.

Globalement, les mesures vont dans le bon sens…

A.F-C : Oui, globalement ce train de mesures va dans le bon sens. Il convient d'y ajouter les plus-values sur les terrains à bâtir qui sont exonérées au bout de 22 ans depuis le 1er septembre, contre 30 ans jusqu'ici !
De plus, le gouvernement a annoncé un abattement exceptionnel sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir, pour toute promesse conclue avant le 31 décembre 2015. Enfin, il sera accordé un abattement exceptionnel de 100 000€ pour les donations de terrains réalisées jusqu'à 2015, à condition qu'ils soient ultérieurement construits. Quant aux primo-accédants, un effort a été consenti puisque la période pendant laquelle le remboursement du prêt à taux zéro est différé va être rallongé. On assiste à une multitude de points de déblocage, où figure notamment les 50 mesures de simplification pour la construction. Ces annonces sont de bon augure, mais il faudra rester cependant vigilant sur les précisions encore manquantes et sur les mesures d'application. ■

BRAZZA©Y. TOHMÉ ARCHITECTS&ASSOCIATES

« Sur la CUB, le maintien du marché est assuré»

> Alain Ferrasse

Président de la FPI Aquitaine Poitou-Charentes

> Comment se comporte le marché de la CUB ?

Alain Ferrasse : Entre les 2ème trimestre 2013 et 2014, le fléchissement des réservations nettes a été de 7 %, répartis entre une chute de 25 % des ventes à occupants tandis que la part des investisseurs progressait de 8 %, ces derniers représentant deux tiers des acheteurs. La morosité ambiante y est pour beaucoup, les acquéreurs en résidence principale hésitant de plus en plus à s'endetter. Le volume des ventes nettes s'est ainsi établi à 803 logements, dont 200 à Bordeaux. Il convient de signaler que la moitié des ventes intervient en secteur aménagé, même si cette part diminue. Quant au volume de l'offre commerciale, il est stable et s'établit à 3085 logements.

Qu'en est-il du Pays Basque et du Bassin d'Arcachon ?

Alain Ferrasse : La Côte Basque se porte beaucoup mieux. Après un effondrement au 1er trimestre, le marché s'est ressaisi avec 445 ventes au 2ème trimestre. Le prix reste stable, à 3 863€/m² vendu et parking compris. Une forte proportion du marché est concentrée sur Anglet et Bayonne tandis que l'activité est atone à Biarritz, Hendaye et Saint-Jean-de-Luz. Quant au Bassin d'Arcachon, le niveau de ventes du 2ème trimestre 2014 montre une faible activité, essentiellement centrée sur Landernos et Arcachon.

Est-ce de mauvaise augure à court terme ?

Alain Ferrasse : Nous allons connaître un fléchissement au cours des cinq à six prochains mois, notamment en raison de la frilosité des élus au cours de cette année d'élection, qui a vu se réduire le nombre de permis de construire de 20 %. Cependant, grâce à des opérations d'aménagement d'envergure comme Euratlantique ou Brazza, le maintien du marché de la CUB est assuré. Entre la baisse de délivrance des permis et les nouvelles dispositions de Ségolène Royal, il convient de prendre gare à ne pas nous éloigner de la solvabilité des clients. Quant à la simplification règlementaire sur les bâtiments, je crains qu'elle n'accouche au final que d'une souris. La FPI souhaite la fin de ces complications à outrance. Qu'on nous laisse travailler et mettre des logements sur le marché ! Qu'on arrête de nous imposer des programmations et que l'on cesse de nous imposer des logements en accession modérée avec des péréquations sur le segment de logement libre. ■

« La maison individuelle a toute sa place »

> Didier-Paul Armand

Président régional de l'Union des Maisons Françaises en Aquitaine

> La modification du PTZ est-elle un bon signe ?

Didier-Paul Armand : J'ai eu une lueur d'espoir avec la loi rectificative sur le budget en juillet et une modification, appliquée au 1er octobre des conditions d'attribution et de nouvelles modalités des prêts à taux zéro pour la primo-accession à la propriété. L'objectif annoncé du décret n° 2014-889 du 1er août 2014 est de « rééquilibrer l'aide entre les différentes zones géographiques et de renforcer l'aide dans les zones B1, B2 et C et d'augmenter le nombre de bénéficiaires dans les zones B2 et C ». Or, il faut bien constater que la situation est aujourd'hui dramatique.
Alors qu'il était prévu de distribuer 80 000 PTZ en 2014, seulement 44 000 ont été distribués. Avec ce décret, il sera peut-être possible de remonter à 70 000 prêts, ce qui est indispensable car l'impossibilité, pour les ménages, d'accéder à la propriété engendre une baisse de 20 à 25 % des commandes dans le secteur de la maison individuelle.

Quels sont les freins à une relance du secteur ?

« La sécurisation au cœur de l'accession sociale »

> *Loris De Zorzi*

Directeur général d'Axanis

> Comment Axanis est devenu un acteur régional de l'accession sociale ?

Loris De Zorzi : Axanis est une société coopérative immobilière créée en 1952 – alors sous le nom de l'Habitat Girondin – destinée à répondre aux candidats à l'accession à la propriété. Depuis 2005, Axanis est une filiale du groupe Aquitanis et ne se consacre qu'à l'accession sur le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux, mais aussi sa petite couronne ainsi que le Bassin d'Arcachon, sans se priver d'intervenir dans le Pays Basque. Nous avons réalisé en moyenne la vente de 160 à 180 logements par an, une progression qui se sentira sur le volume des livraisons à partir de 2015. Dans une période morose, l'accession sociale a clairement pris le relais et nous le constatons avec le renforcement des ventes. Notre objectif est de proposer des logements à un prix situé entre 2 300 et 2 800€ le m², parking compris, quand le prix moyen observé sur la CUB est plutôt de 3 500€ le m².

Comment l'expliquer ?

Loris De Zorzi : Nous vendons les logements en VEFA mais aussi en logement-accession par le biais d'un financement en PSLA, dont la particularité est d'ouvrir droit à une TVA à taux réduite à 5,5 %. Par ailleurs, nous intervenons sur les zones d'aménagement concerté, ce qui nous permet d'avoir accès à des terrains à un tarif moins élevé que dans le cadre d'une VEFA privée. Enfin, nos marges sont inférieures à celles des promoteurs privés, car en tant que coopérative, nous n'avons pas de dividendes à verser. Fin juillet, 80 ventes avaient été réalisées depuis début 2014, dont 95 % constituées en PSLA. Les personnes sont locataires pendant une durée d'un an avant de lever l'option qui les rendra propriétaire de leur logement. C'est en quelque sorte une « vente à l'essai » puisque la première mensualité ne peut pas être supérieure au dernier loyer payé.
De plus, en cas de survenance d'un accident de la vie, nous sécurisons ce mode d'accession avec une garantie de revente, de rachat et de relogement dans le parc de logements géré par Aquitanis. Les accédants sont sociétaires de la coopérative pendant la durée de la construction de leur logement, ce qui leur permet de participer à la vie de la société : le concept de sécurisation en est l'exemple type.

Quels sont les programmes concernés actuellement ?

Loris De Zorzi : Nous avons sept programmes en PSLA en cours de commercialisation, dont Biloba, une

Didier-Paul Armand : Nous atteignons des niveaux historiquement bas en matière de production de logements et l'on a parfois le sentiment qu'il y a une volonté de ne pas privilégier l'accession à la propriété. Ceci est accentué par une grande frilosité des prêteurs et un manque de confiance des acquéreurs potentiels, et ce, malgré des taux historiquement bas. De plus, nous voyons se profiler à l'horizon une menace déflationniste. Les prix des terrains ne baissent pas alors que ceux de la maison restent très compétitifs. Ce contexte intervient alors que les constructeurs de maisons individuelles réalisent des maisons de qualité, très énergivores. Faire construire son logement et en devenir propriétaire, ce n'est tout de même pas un gros mot !

Vous mettez souvent en avant le rôle de la maison en zone urbanisée. C'est une réalité ?

Didier-Paul Armand : Bien entendu ! A l'UMF, nous proposons des solutions pour mixer des formes d'habitations différentes, pour laisser toute sa place à la maison individuelle et répondre à des demandes très diverses.
Les constructeurs de maison individuelle participent à la reconquête de la ville sur la ville grâce à la division parcellaire, sur des terrains qui sont, par exemple, libérés à l'occasion d'une division ou après une démolition.
Nous savons parfaitement réaliser des maisons en bande sur des zones urbaines pour accueillir des maisons individuelles, comme nous savons parfaitement concevoir une maison quatre côtés en zone C.
La maison est un complément indispensable à l'urbanisation et il est incompréhensible que les responsables politiques n'en prennent pas plus rapidement conscience. ■

résidence implantée dans l'écoquartier de Bordeaux Lac, mais aussi avec Valparaiso, dix appartements à partir de 174 100€, également à Bordeaux. Avec la résidence Les Carrelets, 46 appartements, du T2 au T4, nous sommes à Bègles. A Pessac, nous commercialisons L'Iroko, vingt appartements. Nous sommes aussi présent à Floirac, avec Le Domaine du Ruisseau. La première tranche comprend 36 appartements. Axanis commercialise aussi La Pinède, 19 appartements, à Blanquefort et Le hameau des Poêtes, 13 maisons individuelles à Ambarès. Et nos prix sont compris entre 2 250 et 2 600€/m², tout compris. Nous lançons enfin une nouvelle opération en novembre, à Mérignac, pour 20 logements collectifs compris entre 2 500 et 2 600€/m². Dans le cadre de notre développement, nous travaillons étroitement avec Aquitanis, notre société mère, comme avec des promoteurs privés, à l'instar d'Eiffage à Blanquefort.
Enfin, nous expérimentons d'autres modes d'habitat, comme celui de l'habitat participatif. Un tel projet est en train de voir le jour sur un programme de 11 logements à Bègles, baptisé La Ruche, avec une livraison prévue pour la fin 2015 et deux autres sont en vue, dont un à Floirac. A Lormont, nous réalisons 24 logements sous la forme d'un produit très particulier, puisqu'il s'agit de logements-Ateliers, pour artistes et créateurs. Ils seront livrés en 2016. ■

« Des logements en PSLA ou en accession classique »

> Lawrence Descuilhès

Directeur exterrA par Domofrance

> Que représente Domofrance en Aquitaine ?

Lawrence Descuilhès : Avec un patrimoine locatif de 22 500 logements pour 50 000 personnes logées, Domofrance est le plus important bailleur d'Aquitaine. Nous avons, de plus, vendu plus de 8 000 appartements en accession sociale et en location accession depuis notre création en 1958.
Notre implantation historique se situe sur la CUB où nous réalisons 90 % de la production, mais nous avons une activité récurrente en Gironde, en Dordogne et une forte présence dans le Pays Basque.
Domofrance produit chaque année environ 1 500 logements locatifs et nous affichons, dans le domaine de l'accession, une offre annuelle de 400 logements pour une production de 200 à 300 logements.
Nous sommes ainsi un acteur majeur du logement. Domofrance a réalisé la Zac des Chartrons et nous aménageons l'écoquartier Terre Sud, à Bègles, qui comprendra à terme 1 300 logements. Nous sommes présents sur tous les grands projets de la métropole comme Bordeaux 2030, les Bassins à flot, mais aussi Brazza ou la Caserne Niel. >

> La marque exterrA par Domofrance marque votre engagement en matière d'accession. De quelle manière ?

Lawrence Descuilhès : Nous avions jusqu'ici produit des logements en accession sous la marque Domofrance. Or, dans l'esprit du public, le risque de confusion était possible entre notre activité de bailleur d'un côté et celle de producteur de logements destinés à l'accession, de l'autre. C'est ainsi que nous avons créé la marque exterrA par Domofrance en septembre 2013, consacrée à l'accession sociale à la propriété. Il s'agit d'affirmer un positionnement dans le domaine de l'accession : nous pouvons faire aussi bien que les acteurs privés, de surcroît à -20 % du prix du marché, c'est-à-dire à un maximum de 3 000 €/m² parking compris. Nous sommes aussi l'un des rares acteurs à vendre en PSLA, ce qui nous permet d'afficher des prix encore plus bas avec une TVA à taux réduit de 5,5 %. L'objectif est de destiner 50 % des logements produits en accession au PSLA, c'est-à-dire environ 150 logements par an, un objectif que nous avons dépassé au cours des deux dernières années. Il s'agit de réaliser des petites opérations de 25 à 30 logements, des résidences autonomes, avec la garantie Domofrance. Les logements de nos opérations peuvent être acquis en PSLA ou sous forme d'accession classique. Il s'agit de mixer les populations de résidents et les possibilités de financement.

Quelle est l'importance de votre activité ?

Lawrence Descuilhès : ExterrA par Domofrance a livré deux opérations depuis le début de l'année : le Ponant, une résidence de 50 logements à Bègles, ainsi qu'en juillet, les Villas du Lac, à Bruges, totalisant 38 logements. Nous avons enregistré un bon premier semestre avec plus de 100 logements vendus. Pour une marque créée l'an dernier, exterrA a permis de dissocier Domofrance de la vente de logements et a rapidement acquis une réelle signification auprès des candidats à l'accession à la propriété, fortement aidé en cela par notre nouveau site Internet. Parmi les opérations en cours de commercialisation, le lancement récent d'EOS, à Bordeaux Saint-Augustin est très encourageant avec 20 % de réservations sur les 31 logements du programme. A Lormont, la commercialisation de la résidence Les Terrasses de Magendie, 22 appartements du T2 au T4, se poursuit. Nous sommes aussi présents à Bègles sur Bel Air, la seconde phase de Terre Sud, où nous réalisons l'opération Les Hauts Plateaux, en partenariat avec la commune et la Société Lafarge. Il s'agit d'une résidence de trois étages + attique, destinée à l'accession et composée de 20 logements modulables, selon le concept de lotissement vertical. Fin 2014, nous lancerons 15 pavillons à Saint-Loubès. Nous avons, au total, un potentiel de 250 logements commercialisables. ■

> Jacques Dufort

PDG D'I.G.C.

« La qualité de nos réalisations conforte notre place dans le Sud-Ouest»

Le groupe I.G.C., créé en 1979 à Bordeaux, est leader dans le secteur de la maison individuelle en Aquitaine et a livré 1 300 unités en 2013 sur seize départements du Grand Sud-Ouest.

> Que représente le groupe IGC ?

Jacques Dufort : Notre réseau se compose de 76 agences, dont 40 pour IGC qui constitue un réseau dense dans le Sud-Ouest et s'articule autour de quatre marques : les maisons personnalisées I.G.C. (de 70 000€ à 1 M€), I.G.C. Bois sur un marché de niche, Villa Concept (villas haut de gamme) et Construction Horizontale, positionnée sur le segment de la maison « premier achat ». Il convient d'y ajouter Maison Aquitaine, implantée dans les Pyrénées-Atlantiques (64), notamment dans le Béarn, Bigorre et le Pays Basque et les Hautes-Pyrénées (65). De son côté E.C.G. propos des maisons individuelles adaptées à la demande des primo-accédants, en Gironde, Dordogne, Charente et Charente Maritime. Notre activité est complétée par Ariane Constructions, pour des maisons sur mesures en Gironde, ainsi que Construction Horizontale CH (en Aquitaine) et M.I.L. en Corrèze. Nous avons livré 1 300 maisons en 2013 et nous en livrerons quasiment autant en 2014.

Nous pouvons ainsi nous considérer comme leader de la construction de maison individuelle en Aquitaine. Cette position de leader est confortée par une progression de 12 % de nos ventes au cours des huit premiers mois de l'année. L'ancienneté de notre société et la qualité de nos réalisations constituent, auprès des particuliers, des atouts reconnus dans les périodes économiques chahutées.

« Une société à taille humaine pour répondre à toutes les demandes »

Qu'apporte la réalisation de Chôra, la première maison certifiée Label Promotelec Habitat Neuf, avec la mention « Habitat respectueux de l'environnement » ?

Jacques Dufort : Pour le groupe I.G.C., la réglementation liée à la performance énergétique est une permanence, quand l'on sait que nous avons construit la première maison BBC, baptisée Gaïa en 2009 (présente sur Homexpo), et Sol'Ariane (marque Ariane Constructions), la première maison passive qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Avec la maison Chôra, nous sommes sur la voie de la RT 2020 avec une très jolie architecture, mais aussi un confort, une technologie intégrée et un respect de l'environnement. Nous avons ainsi privilégié la qualité de l'air intérieur en baissant de six fois la teneur en composé organique volatils (COV) par rapport à une maison classique. La maison de 166 m² avec plus de 80 m² de terrasse a, en outre, été réalisée sans surcoût de construction avec des matériaux bio-sourcés, tout en s'appuyant sur un approvisionnement local.

Outre Chôra, quelles sont vos nouveautés ?

Jacques Dufort : Nous avons réorganisé notre marque primo-accession d'I.G.C. avec la réalisation d'une maison témoin sur Homexpo en mai et nous nous positionnons avec un produit packagé, étudié pour être optimisé en matière de prix de revient, avec la possibilité de choisir des options. Le Salon de la Maison Neuve va porter un afflux supplémentaire de visiteurs. C'est donc pour nous un moment privilégié. ■

Avec Demeures d'Aquitaine, le groupe HDI, basé à Auterive, près de Toulouse, propose une offre particulièrement adaptée à la région Aquitaine et, plus au nord, avec Les Logis du Pertuis, à la région Poitou-Charentes. Créé et dirigé par Jean-Marc Delpech, le constructeur y est particulièrement bien implanté et compte poursuivre sereinement son développement.

> Vous représentez l'un des principaux constructeurs de maison individuelle en Aquitaine. Comment s'articule votre offre ?

Jean-Marc Delpech : Le groupe HDI a débuté son activité de constructeur de maisons individuelles il y a 15 ans. Sous la marque de Demeures d'Aquitaine, nous avons réalisé une centaine de maisons en 2014. Nous proposons des maisons sur catalogue, des projets personnalisés, pour des réalisations d'importance, et nous visons la construction de 150 maisons en 2015. Nos agences, installées en Gironde, à Cadaujac, Fargues-Saint-Hilaire, St-Aubin-de-Médoc, St-André-de-Cubzac, Biganos ainsi qu'à Biscarosse, dans les Landes, permettent aux acquéreurs de trouver des opportunités de terrains adaptées à leurs besoins et leur budget, ainsi que l'ensemble de nos modèles pour y implanter leur projet de maison.
Membre de l'UMF, notre société restant à taille humaine, nous savons nous adapter à tous les marchés, à offrir une souplesse et à répondre aux multiples demandes grâce, notamment, à une dizaine d'architectes intégrés qui conçoivent régulièrement de nouveaux modèles. Nous proposons ainsi des maisons traditionnelles (Galet, Alizée, Estival, Eucalyptus, Alcinde…) mais aussi contemporaines, à l'instar du modèle Séquoia qui est devenu l'emblème de Demeures d'Aquitaine.

Vous êtes aussi présent en Charente-Maritime.

> Jean-Marc Delpech

Président du Groupe HDI

Jean-Marc Delpech : En 2012, nous avons acquis les Logis du Pertuis, constructeur basé en Charente Maritime depuis 1989, et nous l'avons développé pour atteindre, en 2014, une centaine de maisons réalisées et un maillage adapté avec 5 agences : Rochefort, Royan, La Rochelle, Saintes, et Ile d'Oléron Saint-Pierre d'Oléron.
Là encore, nous accompagnons les acquéreurs dans la globalité de leur projet, de la recherche du terrain, au plan de financement jusqu'à la remise des clés de leur maison entièrement personnalisée, tout en offrant les garanties liées au contrat CMI.
Enfin, il faut souligner que Le Logis du Pertuis a remporté en 2012 pour sa toute première participation au Challenge des Maisons de l'Année 2013 de l'UMF, une médaille de bronze dans la catégorie Architecture. Il s'agissait d'un projet sur l'Ile de Ré , avec des spécificités architecturales et des contraintes liés à la surface du terrain , la proximité du voisinage et les obligations des Bâtiments de France. ■

POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE

COMPAREZ

AVANT D'ACHETER

VOTRE LOGEMENT

exterrA VOUS PROPOSE

LES MEILLEURS

EMPLACEMENTS **PRIX** **SURFACES** **AIDES**

FLASHEZ-MOI !

05 40 13 12 13

exterra.fr

exterrA par Domofrance

Offre(s) : Agence A.N.M.A (Agence Nicolas Morlain & Associés) Transaction commerciale Sur la libre intermission et l'amiable dépendant à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations

cilso

exterra

par Domofrance

LA PROPRIÉTÉ **ENFIN ACCESSIBLE**

PANORAMA

BORDEAUX / BASSINS À FLOT

- Appartements du T2 au T4
- Au cœur du quartier emblématique de Bordeaux

BBC

PASSEPORT LOGEMENT

VILAS NOVAS

LORMONT

- Appartements du T3 au T4
- Terrasse et jardin
- Proche de toutes commodités

BBC

VILLA CRESPY

TALENCE

- Appartements du T2 au T4
- Proche tramway
- Environnement calme

BBC

L'ORÉE DES VIGNES

SAINT AUBIN DE MÉDOC

- Maisons T4 de 92 m²
- Parcelles de 400 à 500 m²

BBC

FLASHEZ-MOI !

05 40 13 12 13

exterra.fr

exterra

par Domofrance

Logement neuf : Valls, un geste fort pour la relance d'un marché en berne

Il était temps ! Dira-t-on plus tard que c'est au bord du précipice que le Premier Ministre a annoncé les mesures nécessaires pour relancer le secteur du logement ?

> Toujours est-il que le 29 août, Manuel Valls a avancé un certain nombre de mesures : libération du foncier privé, augmentation de logements intermédiaires, élargissement du dispositif d'investissement locatif, allongement de la durée de remboursement des PTZ, simplification de la loi ALUR… Certains sont immédiatement applicables. De quoi redonner des couleurs à un secteur dont le moral est encore en berne.

Le gouvernement est déterminé à relancer un cercle vertueux pour loger les Français, encourager la croissance et l'emploi. J'ai rencontré à plusieurs reprises les professionnels du secteur du logement, et je continuerai à m'investir personnellement. Simplifier les règles, assouplir les dispositifs, encourager la construction, faciliter l'accès de tous au logement, voici nos priorités ! ». Ce 29 août 2014 sera probablement une date à retenir. Ces phrases, prononcées par Manuel Valls, ont été, en effet, suivies d'un certain nombre d'annonces, qui, mises bout à bout, font montre d'une réelle volonté.

Parmi les mesures, la simplification de la loi ALUR marquera probablement les esprits : outre le recentrage de la garantie universelle des loyers, c'est bien la limitation de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur la seule ville de Paris qui constitue une grande nouvelle. « Cet encadrement allait entrainer un vrai risque de blocage. C'est une mesure phare », explique Alexandra François-Cuxac, vice-présidente nationale de la FPI et présidente de l'Observatoire de la FPI, soulagée par cette mesure.
La fin de l'encadrement des loyers – qui vide la loi Alur d'une partie de son contenu – s'accompagne d'une transformation de la loi dite Duflot, d'investissement locatif : les investisseurs auront le choix, à compter du 1er septembre de louer six, neuf ou douze ans (contre neuf aujourd'hui) en contrepartie d'avantages qu'il reste à préciser. De plus, il sera désormais possible, sous conditions, de louer à un ascendant ou à un descendant !

Enfin, le régime des SCPI est aligné sur celui des particuliers en matière d'avantage fiscal pour des investissements locatifs réalisés à partir du 1er septembre 2014. « Le changement de durée ne va pas booster les ventes, mais l'annonce sur les SCPI est une excellente nouvelle. Et ce n'est pas tout ! ajoute la vice-présidente de la FPI ».

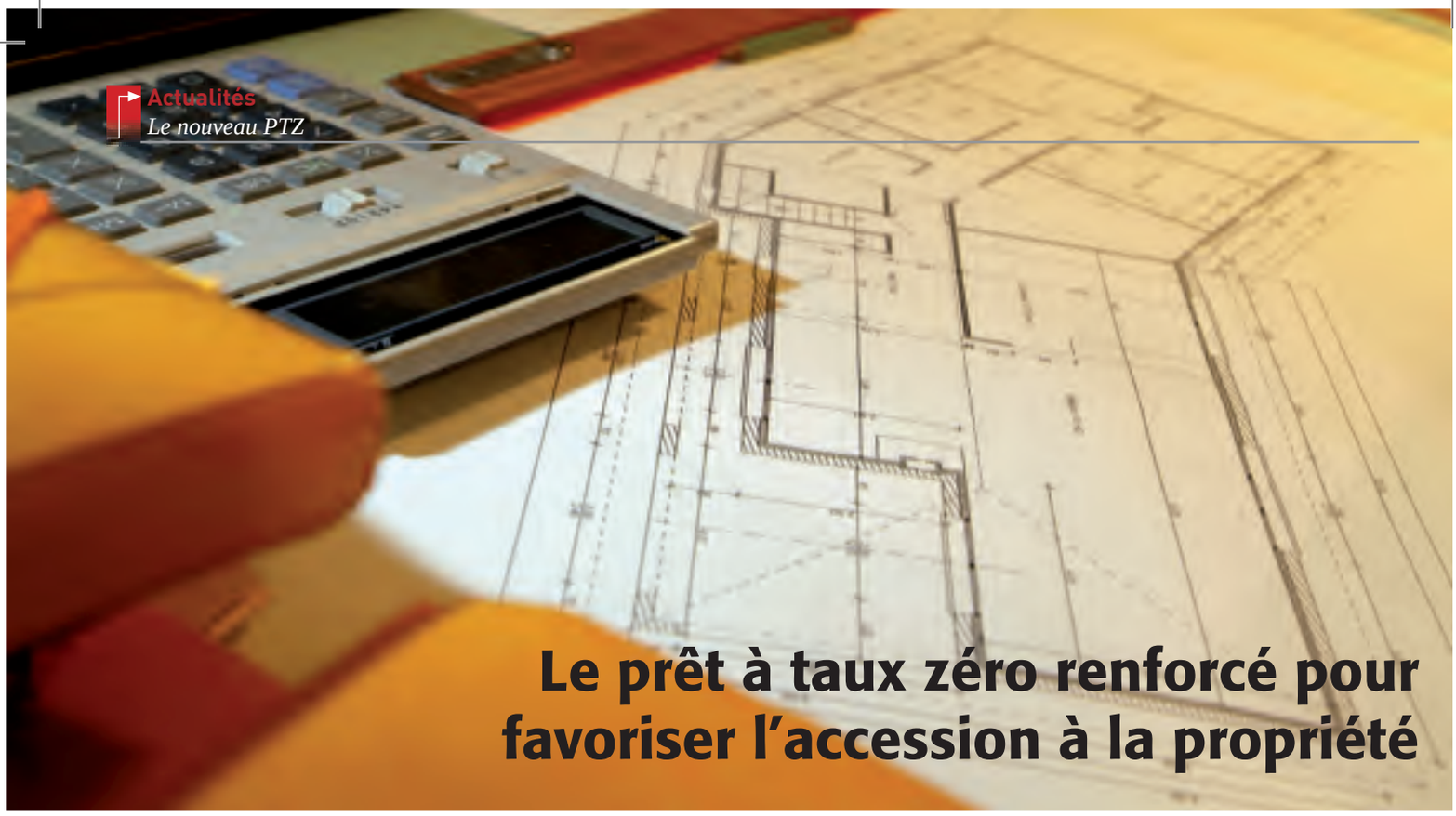
Abattements exceptionnels

Effectivement, ce n'est pas tout : les plus-values sur les terrains à bâtir sont exonérées au bout de 22 ans à partir du 1er septembre, contre 30 ans aujourd'hui ! De plus, le gouvernement accorde un abattement exceptionnel de 30 % de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux sur les plus-values réalisées en cas de cession de terrains à bâtir, pour toute promesse conclue avant le 31 décembre 2015. Enfin, le gouvernement créé un abattement exceptionnel de 100 000€ pour les donations de terrains réalisées jusqu'à 2015, à condition qu'ils soient ultérieurement construits. Cette mesure, comme d'autres, n'avait même pas été demandée par les fédérations professionnelles !
Les primo-accédants ne sont pas oubliés : la période pendant laquelle le remboursement du prêt à taux zéro est différé va être rallongé. Les ménages modestes vont bénéficier d'un taux de TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété d'un logement neuf dans les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville. Enfin, il est créé un abattement exceptionnel de 100 000€ pour les donations aux enfants et aux petits-enfants, jusqu'à fin 2016, de nouveaux logements neufs.
On pourra peut-être contredir, mais il doit falloir remonter longtemps en arrière pour assister à un tel plan de relance qui ne se résume pas par une seule mesure type investissement locatif. Et, il ne faut pas oublier la mise en place des 50 premières mesures de simplification qui seront mise en place avant le 31 décembre ou encore la prolongation des délais de validité des permis de construire de deux à trois ans dès cet automne : « Globalement, le train de mesures va dans le bon sens, reconnaît Alexandra François-Cuxac. Il faudra rester cependant vigilant sur les précisions manquantes et les mesures d'application ».
Car, on en viendrait à oublier l'essentiel. Le marché du logement neuf est en chute libre. Les ventes totales de logements du 2ème trimestre 2014 reculent de 15 % par rapport au 2ème trimestre 2013. Et c'est sans évoquer la chute continue de la part des investisseurs (40 % contre 60 % en 2011), la faiblesse des mises en vente (-19 % au 2ème trimestre), ou le recul des mises en chantiers qui voit 30 000 logements de moins sur les douze derniers mois. Bref, il est temps ! ■

DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION «PINEL»*

- **Obligation d'acquérir un logement neuf ou en état futur d'achèvement**
- **Possibilité de louer à un membre de sa famille (ascendant ou descendant)**
- **Libre choix de défiscaliser sur 6 ans, sur 9 ans, ou sur 12 ans dans la limite d'un investissement de 300 000,00 €**
- **Les taux de défiscalisation sont alors respectivement de 12%, 18% et 21%**
- **Possibilité de défiscaliser jusqu'à 63 000 € d'impôts**

*(*Sous réserve de modifications à venir et de la publication des textes officiels au moment de la mise sous presse de l'article le 15/09/2014).*



Le prêt à taux zéro renforcé pour favoriser l'accession à la propriété

Afin de favoriser les ménages les plus modestes, les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro (actuellement connus sous le nom de PTZ+) sont revues à compter du 1er octobre 2014. Un décret, paru au Journal Officiel du 6 août 2014, précise les modalités de cette révision.

> Un prêt sans intérêts ni frais de dossier

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt immobilier pouvant être contracté pour financer l'achat ou la construction d'un premier bien immobilier au titre de la résidence principale. Sans frais de dossier ni intérêts, ce prêt ne permet pas à lui seul l'acquisition d'un logement et doit être associé à un prêt immobilier principal ou à un apport personnel du primo accédant. Il est accordé par des banques ayant signé une convention avec l'État et la société de gestion du dispositif.

L'obtention du PTZ, ainsi que son montant et ses modalités de remboursement, dépendent :
- du montant de l'opération ;
- de la tension de la zone où se situe l'achat immobilier à financer ;
- du nombre de personnes composant le ménage,
- des ressources du ménage.

Vous avez dit « Tension du marché immobilier local » ?

En matière de logement, la tension d'un marché immobilier local est définie par le niveau d'adéquation sur un territoire entre la demande de logements et l'offre de logements disponibles.

Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles ne répond pas à la demande (en termes de volume et de prix).

A contrario, une zone est dite « détendue » si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en demande de logements.

Ainsi, plus la zone où est situé le logement est tendue, plus les plafonds de ressources pour bénéficier du PTZ sont élevés et plus le montant du prêt (en pourcentage de la valeur du bien) est élevé.

Les nouvelles modalités du PTZ à compter du 1er octobre 2014

Le décret n° 2014-889 du 1er août 2014 revoit les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro pour la primo-accession à la propriété afin de rééquilibrer l'aide entre les différentes zones géographiques. Sont ainsi modifiés les plafonds de ressources, les quotités de prêt, les plafonds d'opération ainsi que les profils de remboursement.
L'effet attendu est le renforcement de l'aide et l'augmentation du nombre de bénéficiaires dans les zones B1, B2 et C.

La révision du zonage A / B / C est cohérente avec ce renforcement du PTZ, recentré sur les zones B1, B2 et C. L'augmentation des plafonds (de ressources et de prix) en zones B et C soutiendra l'accession sociale dans les zones moins tendues.

> Pour voir en détails les nouvelles modalités du PTZ à compter du 1er octobre 2014 http://www.legifrance.gouv.fr

Renforcement du PTZ EN 3 exemples

Renforcement du PTZ : exemple n°1

EXEMPLE DU RENFORCEMENT du prêt à taux zéro (PTZ) en zone assez tendue (zone B1)		
Un couple souhaitant acheter un appartement à Toulouse pour un montant d'environ 200 000€		
Revenus : 2 500€ par mois - Durée totale du prêt : 25 ans		
	Aujourd'hui	**Demain**
Montant de l'emprunt 0%	**42 500€**	**49 000€**
Différé gratuit avant remboursement de l'emprunt à 0%	**5 ans**	**7 ans**
Soit une baisse du coût total de l'emprunt d'environ 5 400€		

En zone assez tendue (zone B1), comme à Toulouse, un couple avec un revenu de 2 500€ par mois qui souhaite accéder à la propriété pourra emprunter 49 000€ à 0% d'intérêt au lieu de 42 500€ aujourd'hui. Le remboursement sera différé de deux ans supplémentaires, de 5 ans aujourd'hui à 7 ans. Le coût total de l'emprunt diminuerait de près de 5 400€.

Renforcement du PTZ : exemple n°2

EXEMPLE DU RENFORCEMENT du prêt à taux zéro (PTZ) en zone moins tendue (zone B2)		
Un couple avec 3 enfants souhaitant acheter une maison à Chalon-sur-Saône pour un montant d'environ 260 000€		
Revenus : 5 000€ par mois - Durée totale du prêt : 12 ans		
	Aujourd'hui	**Demain**
Montant de l'emprunt 0%	**PAS ÉLIGIBLE AU PTZ**	**53 000€**
Différé gratuit avant remboursement de l'emprunt à 0%		**12 ans**
Soit une baisse du coût total de l'emprunt d'environ 11 700€		

En zone moins tendue (zone B2) comme à Chalon-sur-Saône, une famille de trois enfants vivant avec 5 000 euros par mois pourra emprunter 53 000 euros à 0% d'intérêt sur 12 ans alors qu'aujourd'hui elle serait inéligible. Le coût total de l'emprunt diminuerait de près de 11 700 euros.

Renforcement du PTZ : exemple n°3

EXEMPLE DU RENFORCEMENT du prêt à taux zéro (PTZ) en zone non tendue (zone C)		
Un couple avec 2 enfants souhaitant acheter une maison à Alençon pour un montant d'environ 195 000€		
Revenus : 2 300€ par mois - Durée totale du prêt : 25 ans		
	Aujourd'hui	**Demain**
Montant de l'emprunt 0%	**31 000€**	**35 000€**
Différé gratuit avant remboursement de l'emprunt à 0%	**5 ans**	**14 ans**
Soit une baisse du coût total de l'emprunt d'environ 7 200€		

En zone non tendue (zone C) comme à Alençon, une famille de deux enfants vivant avec 2 300 euros par mois pourra emprunter 35 000 euros à 0% d'intérêt au lieu de 31 000 euros aujourd'hui. Le remboursement sera différé de neuf ans supplémentaires, de 5 ans aujourd'hui à 14 ans. Le coût total de l'emprunt diminuerait de près de 7 200 euros.

Les programmes neufs sur Bordeaux et sa région

Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires.
Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.

GIRONDE				
Le Hameau des Poètes	Ambarès-et-Lagrave	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons T4 - TVA réduite en PSLA				
Le Magellan	Andernos-les-Bains	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4 - 242 Boulevard de la république				
La Villa Chloe	Arcachon	Sefiso Atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - Au coeur de la ville				
Les Amarres de l'Aiguillon	Arcachon	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements BBC du T1 au T4 - Quai du Capitaine Allègre				
Songe d'une ville d'été	Arcachon	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	811,330,330
Appartements BBC du T2 au T4 - 60 cours Lamarque de Plaisance				
Villa Arte	Arcachon	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 10 Cour Lamarque de Plaisance				
Villa Serena	Arcachon	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements du T2 au T3 - 39 Boulevard Maréchal Leclerc				
Arès	Arès	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements du T2 au T3				
Les Naturelles d'Artigues	Artigues-près-Bordeaux	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 63-65 Boulevard Feydeau				
Domaine des Platanes	Audenge	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T3				

© Thomas Sanson/Mairie de Bordeaux

axanis

Coopérative immobilière

> **3 modes d'accession**
VEFA, location-accession, habitat participatif

> **Accession sécurisée**
avec assurance revente

> **TVA à taux réduit**
sous conditions de ressources

LA PINEDE
BLANQUEFORT

PROCHE PARC DE MAJOLAN

à partir de **116 500 €*** (parking inclus)

- 19 appartements
- Du T2 au T4 avec parkings
- Location-accession ou VEFA
- Proche centre-ville et toutes commodités

LES CARRELETS
BÈGLES

FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS JUSQU'AU 5 OCTOBRE 2014

VIVRE DANS UN PARC

T2 à partir de **130 000 €*** (parking inclus)

- 46 appartements
- Du T2 au T4
- Location-accession ou VEFA

LE HAMEAU DES POÈTES
AMBARÈS

DANS UN CADRE VERDOYANT

à partir de **187 500 €***

- 13 maisons individuelles en location-accession ou VEFA
- T4, 83 m² avec garage et jardin.

RÉSIDENCE BILOBA
BORDEAUX LAC

GRANDES TERRASSES

à partir de **117 800 €***

- BBC et certification Habitat & Environnement
- Du T2 au T5 avec terrasses
- Proximité tramway
- Location-accession ou VEFA

FLASHEZ-MOI !

Renseignements :

05 56 99 97 97

www.axanis.fr

GROUPE aquitanis

Natureo	Bègles	Immobilière Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Rue Dilly				
Green Park	Bègles	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T1 au T5 - ZAC des sècheries				
L'Ovalie	Bègles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements du T2 au T4				
Le Miquelon	Bègles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements RT2012 du T2 au T4 - ZAC des Sècheries - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Ponant	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Les Carrelets	Bègles	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Rue Calixte Camelle - TVA réduite en PSLA				
Les Hauts Plateaux	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T5				
Origami Bègles	Bègles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com/c2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T1 au T5 - rue Calixte Camelle - TVA réduite en Zone ANRU				
Résidence le Levant	Bègles	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T3 au T5 - Chemin Louis-Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Tempo	Bègles	Vinci Immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements T3 - Allée Boyer				
Terra Sylva	Bègles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
Villa Hermione	Bègles	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Allée des Pruniers				
Leyrial	Biganos	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements et maisons BBC du T2 au T3				
La Pinède	Blanquefort	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T4 - A proximité du parc de Majolan - TVA réduite en PSLA				
Villa Majolan	Blanquefort	Immobilière Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Maisons RT2012 - Avenue du 8 mai				

Aelos	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des étrangers				
Dock B	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T3 - Rue des Etrangers - Rue Blanqui				
Edéal	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des étrangers				
Belvédère	Bordeaux	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T4				
Biloba	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue des lendemains - TVA réduite en PSLA				
Coeur de Chartrons	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - rue Dupaty				
Cote Bassin	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 4, Quai Hubert Prom				
Dock Marine	Bordeaux	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements et maisons du T1 au T5 - Rue Delbos				
Eos	Bordeaux	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T1 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Green Garden	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue du Jardin Public				
Influence	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	811,330,330
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Lucien Faure				
Influence	Bordeaux	Vinci Immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements du T2 au T3 - Rue Lucien Faure				
Jules Verne	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T4 au T5 - La Berge du lac				
Kaléi	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - ZAC de la Berge du Lac				
L'Orangerie	Bordeaux	Immobilière Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC - 82-88 Rue Mandron				
Les Alizés	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T5 - Cour Dupré Saint-Maur				
Les Attiques	Bordeaux	Sefiso Atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - 23 cours Louis Fargue				
Nobilis	Bordeaux	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 94 avenue de la République				
Nouvelle Rive Gauche	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim-logement.com/	811,330,330
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Lucien Faure à l'angle du cours Balguerie Stuttenberg				
Orion	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Angle Avenues Marcel Dassault et Reinson				
Panorama	Bordeaux	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T4				
Primavera	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 93, Rue des Orangers				
Résidence étudiante Bassins à Flot	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC T1 - Quai Hubert Prom - Défiscalisation LMNP				
Résidence Séquoïa	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				

PRIVILÈGE

LÈGE-CAP FERRET

MAISONS OU APPARTEMENTS

À PARTIR DE

141 000€*

VILLA DE LA PLAGE

NOUVEAU

À 300 m de la plage !

À PARTIR DE

145 000 €*

ARCACHON

VILLA SERENA

HABITER SUR LE BASSIN, **INVESTIR** SUR UN TERRITOIRE D'EXCEPTION

ARÉS

ANDERNOS-LES-BAINS

LE MAGELLAN

TRAVAUX EN COURS

À PARTIR DE
186 000 €(1)

LE CLOS DES MOLLIETS

NOUVEAU

TERRAINS À BÂTIR

À PARTIR DE
243 000 €(1)

LEYRIAL

ZONE B1

IDÉAL INVESTISSEURS LOI PINEL

À PARTIR DE
135 000 €(1)

BIGANOS

POUR Y VIVRE OU INVESTIR !

À PARTIR DE
225 000 €(1)

Tous nos programmes sont **RT 2012**

FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

05 56 81 66 30

www.aquipierre.com - contact@aquipierre.com

AQUIPIERRE

Signature	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T5 - Cours de Québec				
So'Lac	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - Avenue Marcel Dassault. Rue Paule Marrot				
Valparaiso	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC T3 - Rue Achard - TVA réduite en PSLA				
Voiles de la Faïencerie	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T5				
Filigrane TR2	Bruges	Vinci Immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements du T1 au T5 - Avenue des Martyrs de la résistance				
New B	Bruges	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Résidence Claudeville	Bruges	Sefiso Atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - Du Tasta				
Résidence Mer et Golf City	Bruges	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T2 - rue pommies - Défiscalisation LMNP				
La Pastorale	Cenon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC du T2 au T3 - Rue Paul Bert - TVA réduite en Zone ANRU				
Les Novéales	Cenon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - Zac Pont Rouge ilots A4 et A5				
Urban Park	Cenon	Immobilière Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 - 11 Avenue René Cassagne				
Villa Blanche	Cenon	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T1 au T4 - 48 Avenue René Cassagne - TVA réduite en Zone ANRU				
Helleborie	Eysines	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements du T2 au T4				
L'Atika	Eysines	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 129 Avenue de Magudas				
L'échappée Belle	Eysines	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T1 au T4				
Les Jardins d'Eysines	Eysines	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Maisons du T3 au T5 - 154 avenue de SAINT MEDARD				
Résidence Castrillon	Eysines	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T2 au T3 - 154 avenue de SAINT MEDARD				
Le 88	Fargues-Saint-Hilaire	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T3 - 88, Avenue de L'Entre Deux Mers				
Le Cardinal	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons T4 - Rue Frédérico Garcia Lorca - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Clos des Berges	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T5 - Avenue de la Garonne - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Domaine du Ruisseau	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Le Patio de Goya	Floirac	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Richelieu				
Rosa Parks	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons BBC - TVA réduite en PSLA				

À EYSINES CENTRE

MAIN SQUARE

LANCEMENT COMMERCIAL

- Votre appartement du 2 au 4 pièces
- Architecture contemporaine
- Future ligne de tramway au pied de la résidence

ESPACE DE VENTE
Hangar 18 - Quai Bacalan - 33000 BORDEAUX

bouygues-immobilier.com

0 810 002 493
PRIX D'UN APPEL LOCAL

Bouygues Immobilier

Bien plus pour vous

Résidence Tilia	Gradignan	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 2 rue des tilleuls				
O'RIZON044	Gujan-Mestras	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com/c2-en-cours	05 57 83 12 35
Maisons T4 - 30 rue de l'Or				
Résidence Montesquieu	La Brède	Immobilière Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements du T2 au T4 - Avenue de Viana				
Côté Bassin	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
Les Allées Marines	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - 3 - 5 rue Victor Hugo				
Les Jardins de l'Estey	La Teste-de-Buch	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements et maisons du T2 au T4				
Terrasses de la Pointe	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Patio de Mauriac	Lanton	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
George Sand	Le Haillan	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements BBC du T2 au T4 - 3-5 rue Hustin				
Natura	Le Haillan	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 5-9, Rue de la Morandière				
Cap Océan	Lège-Cap-Ferret	Ranchère	www.ranchere.fr	06 81 366 793
Villas 3 et 4 pièces - Chemin Barail - 33950 Lèges-Cap-Ferret				
Le Privilège	Lège-Cap-Ferret	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements et maisons du T2 au T3 - Chemin de la Carasse				
Le Triptyk	Lormont	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T4 - Bois Fleuri				
Les Hauts de Lissandre	Lormont	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Edouard Herriot				
Les Terrasses de Magendie	Lormont	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Villas Novas	Lormont	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Maisons du T3 au T4				
Essen'ciel	Mérignac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - rue de la vieille église				
Jeu de paume	Mérignac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - 369 bis avenue de verdun				
Les 4 sentiers	Mérignac	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - avenue Bon Air				
Villa Eyquem	Mérignac	Immobilière Sud Atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Maisons BBC du T3 au T5 - 57 Rue Garies				
AMARANTE ILOT F	Pessac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Chaumet Avenue Montesquieu				
Aruba Ilot E	Pessac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Chaumet Avenue Montesquieu				
L'Iroko	Pessac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Montesquieu				

ID&AL GROUPE

À BORDEAUX
HABITEZ VOTRE QUARTIER IDEAL

LA RIVE DROITE

15 appartements du T1 au T4,
avec grandes terrasses, situés au pied du tramway pour un accès direct et rapide au centre ville de Bordeaux.

Commerces au rez-de-chaussée.

Avenue Thiers

LES CHARTRONS

8 plateaux à aménager, esprit loft,
dans un immeuble à la façade typiquement bordelaise.

À 3 min à pied des quais.

Cours du Médoc

LES BASSINS À FLOT

7 appartements du T2 au T4,
au coeur des Bassins à Flot,
situés au pied du tramway
et à quelques minutes du pont Chaban Delmas.

Proche rue Achard

07 81 41 73 72
contact@ideal-groupe.com

www.ideal-groupe.com

ID&AL GROUPE

Document non contractuel - Illustrations | Espaces 2D THE HUB

Novae	Pessac	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 197, 199, Avenue PASTEUR				
Résidence Gaia	Pessac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4				
Le Domaine de la Poterie	Sadirac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements et maisons T3 - Rue Emilie Lial/ Rue Jacques Sarrazin				
Carré Nature	St-Aubin-de-Médoc	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons du T2 au T4 - 12 allées Croix Vieille				
L'Orée des Vignes	St-Aubin-de-Médoc	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC T4				
GARDEN012	St-Médard-en-Jalles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com/c2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4				
L'Orejalle	St-Médard-en-Jalles	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	09 77 422 422
Appartements et maisons du T3 au T5 - 9-17 rue Gabriel Durand				
Résidence Eyquem	St-Médard-en-Jalles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T3				
Les Places	Sainte-Eulalie	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T3				
Le Clos de Diane 2	St jean d'Illac	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Maisons BBC du T3 au T4				
Résidence Verdeau	Talence	Sefiso Atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Terrasses de crespy	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T1 au T4				
Villa Crespy	Talence	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T3 au T4				
Villa Victor Hugo	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T1 au T4				
A fleur d'eau	Villenave-d'Ornon	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue Mirieu de Labarre				
Atelier 339	Villenave-d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com/c2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements du T2 au T4 - 1 rue Léon Jouhaux				
L'Aparté	Villenave-d'Ornon	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 67 route de Léognan				
La Boisière	Villenave-d'Ornon	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements du T2 au T4				
Le Clos du Palatin	Villenave-d'Ornon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue François Douat - TVA réduite en PSLA				
Les Jardins de Condorcet	Villenave-d'Ornon	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 20, Rue Condorcet				
Urban Village	Villenave-d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com/c2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue Mirieu de Labarre				
Urban Village	Villenave-d'Ornon	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4				
Villa Ronsard	Villenave-d'Ornon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T3 au T4 - 30 Chemin des orphelins				

LANDES

Cap'Key Largo	Capbreton	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4				
Résidence d'Oyats	Labenne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T3 - 44, Avenue du Général de Gaulle				
Villas d'Oyats	Labenne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons du T2 au T4 - 44, Avenue du Général de Gaulle				
Cap Ouest	Labenne Océan	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T3 - place des Landais – allée de Bourgogne				
Les Jardins de Marie-Pierre	Mont-de-Marsan	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Parc Saint Medard	Mont-de-Marsan	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Fonta Clara	Ondres	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T3				
Amaisadis	St-Martin-de-Seignanx	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 1561 avenue de Barrère le Tourné				
Les Bruyères	St-Martin-de-Seignanx	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Allée du Souvenir				

PYRÉNÉES ATLANTIQUE

L'Odyssée	Anglet	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T1 au T4 - 41 rue de Lamouly				
Les 4 Saisons	Anglet	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T5 - 21 Rue des Pontrits				
Villas Hondartza	Anglet	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 15 Allée de Fontaine Laborde				
Viveo	Bayonne	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements du T2 au T4 - Rue Suzanne Garanx				
Baiopolis	Bayonne	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 18 ter Boulevard d'Alsace Lorraine				
Eden Lorategia	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T4 - 23 Chemin de Campagne				
Erreka	Bayonne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 32, Avenue du Capitaine Resplandy				
Le Parc du Belvédère	Bayonne	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements RT2012 du T2 au T4 - QUARTIER SEQUE - ilot n°10 chemin de loustaounaou				
Le Square Ederra	Bayonne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - 1, Rue Achille Zo				
Marinadour	Bayonne	Exterra par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements BBC du T2 au T4 - Giratoire de Balichon				
Marinadour	Bayonne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 25, Allées Marines				
Marinadour II	Bayonne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - 25, Allée Marines				
Monnaie Gouverneurs	Bayonne	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements du T1 au T5 - 5 rue des Gouverneurs				

Nouvelle Ere	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Chemin de Loustaounaou				
Orejo	Bayonne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue du Maréchal Soult				
Résidence Enara	Bayonne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Chemin de Saint Etienne - TVA réduite en Zone ANRU				
Residence Estrella	Bayonne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - Chemin de Jupiter				
Biarritz Belflore	Biarritz	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements du T2 au T4 - ZAC KLEBER ILOT 9				
Villa Impériale	Biarritz	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T2 au T5 - 15, Avenue de la Reine Victoria				
Gure Xokoa	Bidart	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements				
Les Jardins de Canditte	Boucau	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - chemin canditte				
Les Jardins de Canditte II	Boucau	Kaufman & Broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Chemin de Canditte				
Les Jardin d'Orio	Hendaye	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
Rés. Sokoburu	Hendaye	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T3				
Les Terrasses d'Ossau	Lons	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com/	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - Lot 1 - ZAC DES PYRENEES bourg de Lons				
Balcons de Pombie	Pau	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Erables	Saint-Jean-de-Luz	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC T4 - Boulevard Victor Hugo				

BORDEAUX
ALLEES DE TOURNY

3 AU 5 OCT. 2014

SALON du logement NEUF

OFFRES, CONSEILS FINANCEMENTS

UN LIEU UNIQUE, UN CHOIX EXCEPTIONNEL

POUR HABITER OU INVESTIR !

EXCLUSIVITÉ 2014 : un espace «où habiterez-vous demain ?» pour localiser tous les programmes

FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS — BORDEAUX — LA CUB www.lacub.fr

salonlogementneuf.com

Avec le soutien de SUD OUEST — LOGIC-IMMO NEUF.COM

50 000 logements, un projet qui favorise l'accession

Alain Juppé l'a confirmé à Immobilier Mode d'Emploi : « L'opération 50 000 logements est exemplaire ». Exemplaire au moment où le marché est tendu, exemplaire parce qu'elle « mobilise une ingénierie de haut niveau » au niveau de la CUB, exemplaire encore, parce qu'elle permettra de proposer une offre de logements en accession sociale avec des prix de sortie aux environs de 2 500 €/m², stationnement compris. De quoi s'intéresser de plus près à ce projet d'envergure

> De quoi est né le projet le projet des 50 000 logements ? Le premier constat est celui d'un échec. Malgré les efforts menés en faveur des transports publics, de plus en plus de ménages modestes s'éloignent de Bordeaux. Le second est aussi lié aux transports : les logements construits dans les aires d'influence du tramway ont souvent répondu à une demande d'investisseurs, renforçant le phénomène précédent. L'opération des 50 000 logements est donc un projet qui tend à favoriser la production de logements en milieu urbain, en lien avec les moyens transports en commun et à des prix abordables.

Pour le mettre en mouvement, une société Publique Locale « La Fab » a été créée dans ce cadre, au printemps 2012, afin de mettre en œuvre ce projet avec La Cub et les communes. Celle-ci travaille sur trois types de périmètres différents : les îlots témoins, les sites de projets à moyen terme et des secteurs d'anticipation à long terme. Un appel à candidatures dédié à la réalisation d'îlots témoins a permis de retenir 75 architectes et 40 opérateurs, appelés à se constituer en groupements. Aujourd'hui, les propositions d'aménagement de 14 îlots témoins (13 ont été actés), représentant un potentiel de 2 500 premiers logements ont été agréés. Ils sont composés d'1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 de logements en accession à prix maîtrisés et 1/3 de logements « libres ». Sur les 2 235 logements répartis sur les 13 îlots témoins, la répartition exacte est la suivante : 743 logements en locatif social/VEFA sociale, 367 logements en accession sociale, 281 en accession abordable et 844 en accession libre.

Des sites de projets à moyen terme sont déjà sur les rails, comme à Villenave d'Ormon où 1 300 logements sont envisagés avec l'avancée du tramway. ID&AL Groupe, en copromotion avec le groupe Brémond et le groupe Aquipierre, est ainsi le lauréat de l'îlot Aristide Briand à Villenave d'Ormon pour y réaliser en 2015 une opération de 155 logements avec 2 000 m² de commerces. D'autres projets vont voir le jour à Eysines-Carès, où 800 à 900 logements sont prévus avec un processus opérationnel attendu entre la fin 2014 et début 2015.

LISTE DES OPÉRATIONS ACTUELLEMENT ENGAGÉES

Bègles-Villenave d'Ormon : Route de Toulouse/Pagès, autour du Tram (1 200 à 1 300 logements)

Blanquefort : Andrian (400 logements).

Eysines : Carès Cantinolle (850 à 900 logements).

Gradignan : Zac centre-ville (900 à 950 logements).

Le Haillan : centre-ville (non évalué)

Mérignac : Pichey (non évalué).

Des logements à 2 500 €/m²

Le contrat devrait aussi être rempli sur un plan économique, puisque la Fédération des Promoteurs Immobiliers a confirmé vouloir accompagner La Cub dans le développement d'une offre de logements neufs à 2 500 €/ m², alors que les prix pratiqués atteignent en moyenne 3 800 €/ m² sur le marché libre. Concrètement, pour ces premières opérations, le prix de vente des logements en « accession sociale » (produits par des opérateurs sociaux) devrait se situer dans une fourchette de 2 100 à 2 400 €/m² SH TTC, stationnement inclus. Quant aux logements en « accession abordable », livrés par les opérateurs privés, ils devraient, de leur côté, être mis sur le marché sur une base 2 500 €/m² SH TTC, stationnement inclus, bien évidemment avec des clauses anti spéculatives. « Pour nous, ce sont des projets particulièrement intéressant, explique Pierre Vital, fondateur et dirigeant d'ID&AL. L'intérêt de l'opération 50 000 logements est de nous donner une visibilité à long terme pour y réaliser des petites copropriétés au sein de secteurs d'aménagement à vraie cohérence architecturale, avec un aspect qualitatif où les enjeux doivent correspondre aux besoins. Avant l'objet architectural, l'important est de rendre ces logements accessibles et près des transports en commun ». ■

Crédit ANMA

Euratlantique, le projet phare de Bordeaux

Euratlantique, c'est du concret. Ce gigantesque projet qui portera Bordeaux au sommet des grandes métropoles européennes est sur les rails, notamment avec le programme ambitieux du groupe Fayat. Et déjà, les principaux acteurs du marché du logement se positionnent sur ce qui constituera l'actualité des deux prochaines décennies.

> Opération d'Intérêt National de 738 hectares couvrant une partie de Bordeaux, Bègles et Floirac sur les deux rives de la Garonne, Bordeaux Euratlantique conduit un grand projet d'aménagement et de développement économique. Sur une période de 20 ans seront construits logements, bureaux, locaux d'activités, commerces, équipements structurants et de proximité, espaces verts et un centre d'affaires, soit 16 000 logements, 480 000 m² de bureaux, 140 000 m² d'équipements publics, 50 hectares d'espaces verts, 50 000 m² de commerces, 70 000 m² d'hôtellerie et 160 000 m² de locaux d'activités.

Euratlantique se décompose en quatre volets.

Le premier, Saint-Jean Belcier, d'une superficie de 145 ha, va devenir un centre d'affaires à vocation européenne, le quartier de la gare TGV, mais aussi un quartier résidentiel où vont s'ériger près de 300 000 m² de logements. Une première phase va comprendre la construction de la MECA, la Maison de l'Economie créative de la culture en Aquitaine, 7 500 logements, ainsi que 90 000 m² de bureaux qui accueilleront à terme près de 15 000 nouveaux salariés.
Parmi les principales infrastructures prévues au cours de cette première phase, sont programmés le nouveau pont Amédée Saint-Germain/Armagnac, qui se situera au-dessus des voies ferrées, le futur pont Jean-Jacques Bosc qui reliera Bordeaux et Bègles à Floirac ainsi que trois lignes de transport en commun.
Le 22 avril dernier, le Groupe Pichet et Bordeaux Euratlantique ont signé une promesse de vente portant sur un programme de 5 750 m² de logements et de 4 311 m² de bureaux. Le dépôt de permis de construire est prévu pour juin 2014 et l'opération sera menée par l'agence d'architecture Nicolas Laisné.
Le second volet est celui de Garonne Eiffel, sur la rive droite de la Garonne, qui mêlera neuf quartiers anciens et nouveaux au sein d'un projet intercommunal. L'objectif est simple : il s'agit de donner une identité à la rive droite de la Garonne. Ce sont 7 500 logements qui devraient être réalisés sur ce site pour 12 500 futurs habitants sur 127 hectares face au fleuve, à quelques minutes en tramway de la gare TGV. Un programme mixte est déjà porté par le groupe Fayat et devrait être livré en 2016 : il s'agit de 10 000 m² dédiés à un immeuble de bureaux dont le groupe Fayat sera l'investisseur et occupera la moitié ainsi 10 000 m² de logements dont 30 % de logements sociaux. Situé dans la future ZAC Garonne-Eiffel dont l'EPA sera l'aménageur, le site bénéficie d'une situation exceptionnelle à moins de 300 mètres du tramway. Le programme fera partie des premières opérations livrées sur l'OIN Bordeaux-Euratlantique.
Le troisième volet, Bègles Garonne, s'étend sur 80 ha sur un kilomètre le long des berges de la Garonne en continuité de Saint-Jean Belcier et constituera la nouvelle entrée Sud de l'agglomération tout en développant l'habitat dans un environnement fait de mixité avec le maintien de TPE et de PME. Avec Bègles Faisceau, le secteur se caractérise par des sites marqués par la désaffection industrielle et, parmi de nombreux projets, une opération d'habitat participatif portée Bordeaux Euratlantique, la ville de Bègles et Axanis, filiale d'Aquitanis, non loin de l'extension de la ligne C du tramway. Le programme pilote, qui pourra être reproduit sur les autres secteurs de l'OIN, sera composé de dix logements et devrait être terminé fin 2015.
Euratlantique sera donc non seulement un quartier d'affaires de dimension européenne avec 450 000 m² de bureaux, disposant en outre d'un World Trade Center, de la Cité Numérique et d'une gare TGV/TER en fonction en 2017, mais aussi une façon d'alimenter la production de logements, avec d'avantages de grandes surfaces pour les familles, des possibilités de recompositions ou encore la mutualisation d'espaces. Pour y arriver, 22 ha ont été déjà acquis et 50 ha sont encore en cours de négociation, notamment dans la Zac Saint-Jean Belcier. ■

Ginko, l'éco-quartier où il fait bon vivre

Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko, aménagé par Bouygues Immobilier, est non seulement un écoquartier où les habitants vivent dans un environnement unique, mais il cumule les récompenses, avec trois prix d'architecture Agora de la Ville de Bordeaux en 2014. Et de nouvelles opérations vont voir le jour au cours des prochaines années. L'éco-quartier Ginko est la réponse de la ville et de la Communauté Urbaine de Bordeaux aux besoins des citoyens soucieux de concilier respect de l'environnement et cadre de vie d'exception.

> La réalisation de Ginko, confiée à Bouygues Immobilier en 2006, constitue le fer de lance du grand projet « Bordeaux 2030, vers une métropole durable ». « Cet écoquartier est très particulier grâce à la sensibilité environnementale qu'il développe, souligne Philippe Cousty, Directeur régional de Bouygues Immobilier. Il est très recherché par les acquéreurs d'un logement en résidence principale, comme par les investisseurs. Ces derniers sont certains de trouver des locataires, car nombreux sont ceux qui adhèrent à cette philosophie de vie, avec très peu de véhicules et une orientation privilégiée autour des transports en commun, à seulement 15 mn de la Place des Quinconces ». Ginko est l'une des opérations les plus importantes jamais réalisées dans l'hexagone en matière d'éco-quartier : 32 hectares, 2 700 logements pour 8 000 habitants à terme. Lancé en 2005, l'éco-quartier du lac de Bordeaux est une réalité vécue par 500 familles qui profitent déjà de cette réalisation qui mêle qualité architecturale (vingt équipes d'architectes interviennent sur Ginko dont le Prix Pritzker 2011), proximité du tramway, intégration dans l'environnement local, énergies renouvelables, équipements publics (dont un groupe scolaire ouvert en 2012) et respect de la biodiversité. Loin d'être une citadelle urbaine conçue pour des foyers aisés, Ginko est le résultat d'un savant dosage de commerces, de bureaux et, surtout, de logements, dont 20 % sont en accession sociale et 33 % en locatif social. D'ailleurs, l'éco-quartier Ginko doit son nom au Ginkgo Biloba, espèce la plus ancienne d'arbre connue et symbole de résistance et de longévité. Cela est tout sauf un hasard : architecture bioclimatique, logements THPE (Très Haute Performance Énergétique) et BBC (Bâtiments Basse Consommation), recours aux énergies renouvelables, usage raisonné de l'eau…

Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko s'inscrit dans la trame bleue et verte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec 6 km d'itinéraires cyclables. Ginko est cela et encore plus. Il faudrait évoquer la conciergerie, un service de proximité qui propose la livraison de journaux, gère le pressing, la cordonnerie, le baby-sitting, est en lien avec les maraîchers locaux pour l'approvisionnement en fruits et légumes de saison, etc. Il faudrait encore parler de ces parcelles de jardins partagées, dont certaines aménagées pour les personnes âgées ou en mobilité réduite.

Ginko, un quartier vert et vivant

En septembre 2015, ce sera l'ouverture de l'EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes dépendantes âgées), puis celle de la maison des Danses et du gymnase. Le quartier va comprendre deux groupes scolaires, dont une crèche et une halte-garderie, ainsi qu'un collège. La résidence Orion (62 logements) sera livré fin 2014 et l'îlot Lago (88 logements) au 1er trimestre 2015. D'ici à la fin 2014, Bouygues Immobilier va lancer un autre îlot de 37 logements, à proximité d'une venelle paysagée et le tramway à seulement 20 m de distance. La résidence Signature sera, quant à elle, livrée au cours du 1er trimestre 2016 tandis que le programme Nature, le sera au cours du 1er trimestre 2017. « Chaque année, 200 logements sont vendus dans l'éco-quartier et nous mettons entre 250 et 300 logements à la vente dans le même temps, ajoute le directeur régional de Bouygues Immobilier.

En 2015, nous développerons le programme lié au pôle commercial, qui sera traité comme des pieds d'immeubles, avec des logements accessibles depuis ces rues ». La période 2015-2017 marquera l'arrivée des habitants de la troisième phase de cette opération d'aménagement et c'est en 2018 que sera ouvert le pôle commercial Ginko avec ses 600 logements et résidences services intégrées. L'année 2019 marquera l'ouverture du 2ème groupe scolaire. L'éco-quartier Ginko sera alors pratiquement réalisé. ■

Les Bassins à flot, joyau du projet urbain de Bordeaux

C'est dans un cadre exceptionnel que se développe l'opération d'aménagement des Bassins à flot, un quartier en plein métamorphose qui contribue à alimenter le marché du logement neuf à Bordeaux.

> Décidemment, le quartier des Bassins à Flot, cet ancien faubourg maritime transformé en un quartier de plaisance urbaine, n'en finit pas de se retrouver au premier rang de l'actualité urbaine de Bordeaux. Deux exemples suffisent à s'en convaincre : le 16 juin dernier marquait l'inauguration des chantiers de logements sociaux Domofrance sur l'Ilot Lucien Faure et, au sein de ces futurs 55.000 m² habitables, exterrA commercialise 86 logements en accession sociale et modérée, dans les résidences Panorama et Belvédère.

Plus proche de nous, le 12 septembre dernier, Alain Juppé assistait à la pose de la première pierre du programme de logements baptisé Influence, au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flot, réalisé par Altaréa Cogedim et Vinci Immobilier. Cette opération de 45 600 m² de surface plancher (SDP) pour un ensemble, à terme de 723 logements, dont 126 logements sociaux et 52 logements PLS, ainsi qu'une résidence pour tourisme d'affaires.

Ce projet piloté par la CUB et la ville, sous la direction de l'architecte urbaniste Nicolas Michelin, ce plan d'aménagement d'ensemble implanté sur cet ancien quartier maritime de Bordeaux, s'étend sur 160 ha.

L'enjeu de ce quartier est à la fois de valoriser un potentiel foncier avec la reconquête de friches urbaines, de développer un quartier mixant logements, activités économiques et structures de loisirs tout en veillant à l'équilibre des opérations d'habitat. Pour devenir une pièce urbaine majeure de Bordeaux, le projet en cours de réalisation s'appuie sur un investissement public dans le cadre du PAE (2010-2025) de 124 millions d'euros.

Ainsi, d'ici dix ans, plus de 700 000 m² de surfaces seront construites, dont 5 400 logements, une dizaine d'équipements publics de proximité (crèches, écoles, salles associatives, salles dédiées aux seniors ou aux jeunes, gymnase et espaces de jeux de plein air. D'ores et déjà plus de 4 000 logements, dont 60 % en accession libre, ont fait l'objet d'un permis de construire et on estime à 10 000 le nombre d'habitants qui seront accueillis dans ce nouveau quartier d'ici 2030.

Les Bassins à flot s'inscrivent au cœur d'un ensemble de transformations urbaines comme l'ouverture du pont Bacalan-Bastide et la desserte nouvelle en transports en commun entre les deux rives de la Garonne.

Pouvoir y habiter

Les Bassins à flot se situent en voiture à seulement 4 mn du point Bastide-Bacalan et en tram à 8 mn du centre-ville. C'est dire la proximité de ce quartier de plaisance urbaine où une offre de programmes immobiliers voit le jour. Bouygues Immobilier commercialise l'opération Dock B Edéal, 78 appartements, dont de grandes typologies. Plutôt destinée à la résidence principale, elle offre de très belles vues en première ligne sur les Bassins à Flot, orientées Plein Sud, sur Bordeaux. La livraison devrait intervenir à partir du 4ème trimestre 2015.

Kaufman & Broad commercialise Les Alizés, 50 logements livrés au 3ème trimestre 2015. Il est également présent, avec le groupe Pichet, sur les Bassins à Flot, côté Chartrons, Les Voiles de la Faïencerie, le promoteur livrera au 2ème trimestre 2016 une réalisation contemporaine, à un prix moyen de 3 789 €/m². Parmi les promoteurs actuellement présents sur les Bassins à flot, figurent Cogedim avec Nouvelle Rive Gauche (livraison 1er trimestre 2015), Eiffage avec Urban Dock (livraison 4ème trimestre 2015), Vinci Immobilier avec Influence-Tr1 (livraison 1er trimestre 2016). .

L'aventure urbaine de Brazza débute à l'îlot Soferti

Avec le lancement de Brazza, la rive droite connaît un coup d'accélérateur et ce projet à la fois ambitieux mêlant modernité et attachement à l'histoire bordelaise, devrait séduire de nombreux acquéreurs.

> L'emplacement de Brazza est exceptionnel à plusieurs titres. Le site se trouve au cœur de l'agglomération, en rive droite, le long de la Garonne, au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, face aux Bassins à flot et au quartier historique des Chartrons. Ainsi, Brazza, quartier paisible implanté au sein d'une vaste peupleraie, s'inspire des rues minérales du projet Niel et des volumes industriels des Bassins à flot. Orienté à l'ouest sur la Garonne, le secteur s'ouvre à l'est sur une voie ferrée, peu utilisée et appelée à devenir, sur le modèle de New York, une « highline » bordelaise. Façonné par Youssef Tohmé et Michel Desvigne, l'enjeu urbain de Brazza consiste à engager une restructuration urbaine au débouché du pont Bacalan-Bastide mais aussi d'améliorer le maillage vers Bordeaux, Lormont et Cenon. Ce projet, adapté au risque inondation, représente 53 hectares sur lequel va s'ériger 558 000 m² dont 62 % consacrés à l'habitat qui représentera 4 500 logements à terme. Sur cette production, 55 % seront dédiés à des logements sociaux ou à l'accession à la propriété à prix modérés (25 % de PLAI, PLUS, 10 % de PLS et 20 % d'accession abordable). Le projet est connecté à d'autres projets, le Parc aux Angéliques, le quartier Bastide-Niel et les bassins à flot.

Bientôt l'aménagement de 2,7 ha

Un premier îlot va donc voir le jour, et en avril dernier, c'est le groupement Studio Brazza qui a été choisi pour aménager les 2,7 ha de l'îlot Soferti. Rassemblant plusieurs acteurs comme notamment l'Adim (filiale de Vinci), Kaufman & Broad, Eden et NFU (Nouvelles fonctions urbaines) ainsi que le Crédit Agricole ou le bailleur social Mesolia. Le projet comprend la réalisation de deux hôtels, des locaux artisanaux, des bureaux, des équipements sportifs et environ 400 logements. Trois « lanières vertes » trameront le paysage du quartier et l'on circulera sur des petites ruelles pavées, à l'instar des échoppes bordelaises. Une partie des 26 500 m² de logements seront commercialisés sous forme de volumes dits « capables » où les occupants pourront eux-mêmes aménager l'intérieur de plateaux ou maisons, permettant ainsi de réduire le prix de vente au m², jusqu'à 30 % des prix du marché. Les volumes capables constituent l'une des quatre grandes typologies de bâtiments de Brazza. Les trois autres sont les logements collectifs sur pilotis seront implantés au sein de jardins. Ces pilotis seront hauts, d'une hauteur comprise entre 4,5 et 5,5 m afin de permettre la circulation et la vie sous les immeubles. S'y ajoutent des échoppes dites du XXIème siècle, à destination de futurs résidants recherchant une maison individuelle avec jardin. Cet habitat sera construit sur dalle en R+1, les rez-de-chaussée accueillant des stationnements. Enfin, les immeubles en front de Garonne complèteront ce paysage urbain : de plain pied, ils offriront un cadre unique, face à la Garonne et à Bordeaux, classée au patrimoine mondial de l'Unesco.

La Halle Soferti, patrimoine emblématique du passé industriel de Bordeaux, à la charpente et à la structure exceptionnelles, était jusqu'à il y a peu à l'abandon. Le lieu va devenir un pôle d'attraction de ce nouveau quartier, avec son un point culminant à 40 mètres dialoguant en vis-à-vis avec la future Cité des Civilisations du vin prévue sur la rive Gauche, sur le secteur des Bassins à flot. Après la délivrance des permis de construire pour le macro lot Soferti Garonne en 2015, la livraison des premières opérations et l'arrivée des premiers habitants en 2016 et la livraison de l'îlot Soferti en 2017, Brazza devrait poursuivre sont développement jusqu'aux alentours, au moins, de 2020. Le quartier devrait accueillir à terme 8 000 habitants, dont 7 000 dans des logements collectifs, ce qui induit la réalisation de maisons mitoyennes sur le type d'échoppes. .

Brazza ©Y.Tohmé Architects&Associates

Avec Bastide-Niel, la rive droite rééquilibre le territoire bordelais

Bastide-Niel, qui totalisera 3 400 logements, dont une grande partie orientée vers l'accession ou l'accession sociale, est désormais sur les rails. Le groupement chargé d'aménager ces 32 ha, parmi lesquels figure Domofrance, a été désigné en juin dernier.

> Au cœur du territoire Bastide Brazza que Bordeaux va mettre en œuvre sur près de 35 hectares, le quartier Bastide-Niel va représenter à terme, à l'horizon 2024, un quartier comprenant environ 3 400 nouveaux logements, dont 45 % en accession libre, 20 % en accession aidée, 10 % de PLS et 25 % de PLUS/PLAI, permettant d'accueillir 5 000 habitants environ ainsi que deux groupes scolaires (de 15 et 20 classes), une crèche, un gymnase, un centre de loisirs. Réalisée sous le signe de la mixité, l'opération verra la réalisation de 25 000 m² de commerces, une polarité en termes d'équipements publics d'intérêt d'agglomération (lieu culturel, skate park indoor, pôle d'enseignement supérieur, archives municipales) ainsi qu'une programmation économique avec 30 000 m² de tertiaire et 15 000 m² de locaux d'activités.

32 ha à aménager

Début juin 2014, c'est le groupement composé de BMA, de Domofrance et d'Aquitanis qui a été désigné comme le futur aménageur de la Zac Bastide Niel. Cet éco-quartier d'une trentaine d'hectares privilégiera les déplacements doux et mettra en place un réseau de chaleur, une couverture des toits et des façades exposés au sud de panneaux solaires ainsi qu'une centrale photovoltaïque. Le projet architectural de 130 îlots est orienté sur des constructions dont les volumétries reposent sur des règles visant à assurer l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes. La phase 1 de la ZAC est prévue en 2015 pour les premiers travaux d'aménagement et la phase de réalisation se poursuivra pendant une période de 12 ans. Parallèlement à ce calendrier, en amont du démarrage de la phase de réalisation de la ZAC et de la désignation d'un aménageur, la CUB lance des projets pilotes, l'objectif poursuivi étant le développement d'opérations exemplaires, s'inscrivant dans la dynamique mise en place par le démarrage de projets tels que Darwin et les archives municipales. Parmi les projets en cours,

celui de l'îlot Queyries couvre une superficie de 2,2 ha pour un ensemble foncier à vocation de logements. Pilotée par la SEM Bordeaux Métropole Aménagement, l'îlot devrait réaliser pour 2016 et sous la conduite de l'urbaniste MVRDV (en charge de Bastide-Niel) 448 logements, dont 35 % de logements locatifs sociaux, 20 % en accession modérée et sociale et 45 % d'accession libre, ainsi que des commerces de proximité. Parmi les opérateurs présents dans le secteur, Safran Immobilier commercialise Les Terrasses de Galin, un programme qui, selon les mots de son dirigeant Pascal Bertrand, « devance les souhaits de la CUB », avec une moitié d'appartements à moins de 3 000 €/m². Sur les 80 logements, 60 % sont des 3, 4 et 5 pièces, pour une livraison attendue en décembre 2015. Quant à ID&AL, il vient de lancer la commercialisation d'un programme dans le quartier Bastide de 15 appartements avec commerces en rez-de-chaussée. Situé le long du tram, la résidence s'adresse à la fois aux accédants et aux investisseurs, pour un prix moyen de 3 700 €/m². Cette petite opération qualitative sera livrée au cours du 1er semestre 2016. ■

Autour de Bordeaux, une diversité de logements

Les communes de la CUB sont particulièrement complémentaires de Bordeaux grâce à une offre de logements diversifiée, tant au niveau géographique, architectural, typologique qu'en matière de budgets. De Bègles à Mérignac, chacun peut espérer y trouver le logement qui correspondra à ses besoins.

> A Bègles, l'éco-quartier Terre Sud représentera au final 1 200 logements – répartis entre logements sociaux, en accession et en secteur libre - qui seront réalisés sur un territoire de 26 hectares, les 30 hectares restants étant dédiés aux espaces verts, aux espaces d'agrément et aux aires de jeux. La particularité de cette opération d'ensemble conduite par Domofrance est de constituer un ensemble de bâtiments basse consommation, émaillé de parcelles réservées aux jardins familiaux et au maraîchage de proximité, tout en y intégrant des déplacements doux interconnectés comme le vélo, le tram ou les cheminements piétons. La moitié des logements seront livrés d'ici 2016. Autre opération d'ampleur, la Zac Mairie s'appuie sur le concept de « ville jardin » et s'étend sur 12,5 ha, à travers plusieurs sites, le secteur Calixte Camelle (1,5 ha), le secteur Sécheries (9 ha) et le secteur Chevalier de la Barre (2 ha). Les chantiers de la ZAC Mairie, dont l'aménageur est Aquitanis comprennent 450 logements, dont 15% de logements locatifs PLUS, 7% de locatifs PLS, 12% d'accession sociale et 66 % d'accession libre), ainsi que des commerces de proximité et des bureaux. En copromotion avec Aquipierre, ID&AL réalise le concept innovant et modulable d'Origami et en septembre, est intervenu le lancement de Libellule, 24 appartements commercialisés à 2 700 €/m² hors parking. Ce produit très orienté vers l'accession à la propriété est proposé avec une TVA à 7 %. Le groupe ID&AL lancera par ailleurs une opération mixte de 28 logements (appartements et maisons) en 2015.

Éco-quartiers et secteur diffus

A Lormont, sur la rive droite de Bordeaux, entre Cenon et Bassens, c'est l'écoquartier Les Akènes qui fait l'actualité. Cette ancienne friche industrielle de 9,5 ha, dont le but est d'installer un lien durable entre le quartier de Génicart et le tissu pavillonnaire du Grand Tressan. Avec 35% d'espaces libres plantés, Les Akènes prolongera le quartier Bastide Brazza. Le projet compte 11000 m2 de bureau en bordure de rocade et environ 800 logements, du T1 au T5 en accession privée et sociale. Pour accueillir entre 2 500 et 3000 personnes, l'écoquartier propose plusieurs déclinaisons pour y résider. Le quartier « Habiter dans les arbres », avec Gotham, le groupe Pichet, Bouygues Immobilier, Océanis, le quartier « Cœur d'Eco-Quartier » avec Clairsienne, Safran Immobilier, Gesfim, et le quartier « La Lisière » avec le groupe Soline/SCICV Laurea, Fradin Promotion, LP Promotion. Bouygues Immobilier a récemment lancé Le Triptyk, 34 logements encore à la vente, commercialisés avec une TVA à 5,5 % (sous conditions) et à une moyenne de 2 800 €/m² pour une livraison prévue mi-2016. Toujours à Lormont, Bouygues Immobilier lance au cœur du quartier de la Polyclinique, la résidence Les Hauts de Lissandre. Ces 65 logements dont les travaux débuteront en mars prochain sont commercialisés à un prix moyen de 3 200 €/m², parking compris. Face au nouveau parc d'un hectare, Safran Immobilier réalise 88 appartements neufs à Lormont du 2 au 4 pièces, à un prix moyen de 2 400 €/m². Ce programme destiné aux primo-accédants au sein nouvel éco-quartier des Akènes sera livré en décembre 2015. A noter que Safran Immobilier vient de lancer la précommercialisation d'une opération réalisée en plusieurs phases à Talence. Les Arpèges compte 135 logements, du 1 au 5 pièces avec une livraison qui s'étalera sur plusieurs années, à partir du 3ème trimestre 2016. Le prix moyen est de 3 900 €/m². L'opération comprendra en outre plus de 600 places de parking et la réalisation d'un auditorium de 500 places.

A Bruges, l'aménagement de la Zac des Vergers du Tasta, qui comprendra à terme près de 1 650 logements, va voir, d'ici à la fin 2015 la réalisation de 80 logements collectifs sur l'îlot B2, et une soixantaine de logements individuels dont 1/3 en accession sociale sur l'îlot A7 à côté du collège de Bruges. AFC Promotion livrera début 2016 la résidence New B, une offre de sa gamme Accessimes qui, comme son nom l'indique, est orientée vers l'accession à la propriété, en dessous des prix du marché. Grâce à des principes constructifs optimisés, le prix de sortie est inférieur à 3 000 €/m². C'est de plus une opération d'ensemble sur 9 000 m² de terrains, avec 38 logements collectifs, 20 maisons et huit lots à bâtir. Avec Eysines, proche de Bruges, la commune et ses 20 000 habitants vivent dans un environnement préservé, avec au nord, une zone maraichère permet une production locale de fruits et légumes, avec même une partie distribuée en circuits courts. Bouygues Immobilier réalise quartier Magudas la résidence L'Atika, 54 logements, du 2 au 4-pièces, connectés à Bordeaux par le tramway au pied du bâtiment en 2016. Commercialisée depuis juin, l'opération compte 47 logements encore disponibles, à 3 300 €/m², pour une livraison attendue en 2016. Quant à AFC Promotion, il lance, toujours à Eysines et en avant-première sur le Salon de Bordeaux une opération de maisons de villes, avec la maison de ville 3-pièces avec jardin à moins de 190 000 €, pour une livraison au cours du 2ème trimestre 2016.

A Mérignac, la Zac « Centre Ville », piloté par Bordeaux Métropole Aménagement, s'étend sur un territoire de 3,5 ha afin de proposer une offre diversifiée de logements tout en redynamisant le commerce et en apportant une dimension paysagères des espaces publics et privés. L'aménagement de cette Zac, conçue par l'architecte-urbaniste Alain Charrier, se décline en quatre phases : 68 logements sur l'ilot 1, 110 sur l'ilot 2, 39 sur l'ilot 3 et 70 sur l'ilot 4. Sur les 287 logements de l'ensemble, 32 % sont à vocation sociale. L'ilot 2 devrait être livré entre 2016 et 2017. Kaufman & Broad vient tout juste de lancer sur la commune l'opération Noeva, une opération de 35 logements, du 1 au 6-pièces ainsi que 6 villas individuelles de 3 chambres, pour un prix de vente moyen de 3 700 €/m² dans le collectif et de 3 000 €/m² pour les maisons. La date de livraison est fixée au 4ème trimestre 2016. A noter que le Crédit Agricole Immobilier Aquitaine livrera au second trimestre 2016 la résidence Nova Galaxy, du 2 au 5-pièces.

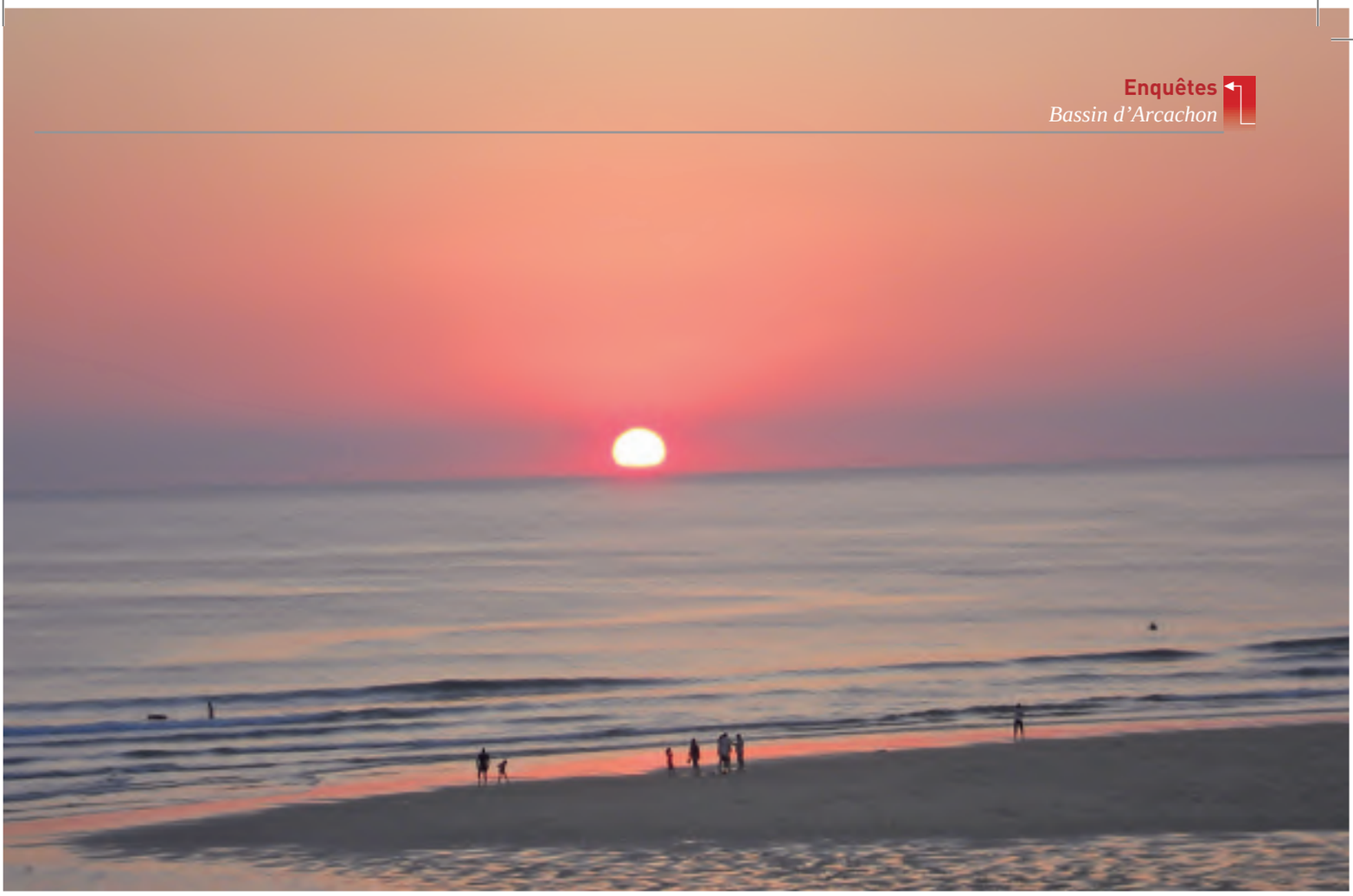
Vers la relance du Bassin d'Arcachon

Après son passage en zone B1, Arcachon – comme certaines communes du Bassin – vont probablement connaître un regain d'activité, dans un cadre qui reste exceptionnel. Quant à l'offre, elle devrait s'étoffer au cours des prochains mois.

> Bonne nouvelle ! En étant éligible au dispositif fiscal d'investissement locatif en zone B1, Arcachon – mais aussi des communes La Teste-de-Buch, Gujan Mestras ou encore Le Teich - confirme son rayonnement, de plus en en plus en lien avec l'aire d'influence de la CUB. Comme l'explique Thierry Delorge, directeur commercial du groupe Pichet, « le Bassin d'Arcachon conserve une spécificité, porté par une forte croissance démographique et un bassin d'emploi en progression. Nous observons l'arrivée de cadres de façon significative dans plusieurs secteurs d'activité, avec une très forte demande de logements ».
Bien sûr, le marché du Bassin d'Arcachon a été chahuté au cours du premier semestre 2014 avec une forte baisse des ventes, amis comme le pense Philippe Cousty, directeur régional Aquitaine et Pays Basque chez Bouygues Immobilier, « l'évolution du secteur en zone B1 devrait permettre de rendre à nouveau ce territoire attractif auprès des investisseurs. Tout le monde s'accorde à penser que le zonage précédent en B2 n'était pas adapté à la réalité de ce marché ».

Un territoire attractif

Il convient de rappeler que l'objectif du PLH est de réaliser 725 logements neufs par an, sur la période 2010-2015 soit 4 350 logements sur les quatre communes de la communauté d'agglomération, dont 740 logements pour Arcachon, 1 740 sur La Teste de Buch, 1 305 sur Gujan-Mestras et 566 sur Le Teich, désormais toutes en B1.
Pour comprendre l'attrait grandissant de ce territoire, un regard sur l'évolution démographique est nécessaire.
Une étude de L'Insee parue en janvier 2014 montre cette progression très sensible sur le bassin d'Arcachon où l'unité urbaine de La Teste-de-Buch - Arcachon est composée de deux villes centres : La Teste-de-Buch (24 505 habitants) et



Gujan-Mestras (19 815 habitants), les deux villes en périphérie étant Arcachon (10 776 habitants) et Le Teich (6 842 habitants).
Or, tandis que Gujan-Mestras a doublé sa population en trente ans et que le Teich en a gagné 3 900, Arcachon en a perdu 2 500 habitants. La baisse de la population d'Arcachon a fait passé en second plan, à tort, les taux de croissance démographique de Biganos et Audenge en forte progression.

Au Nord comme au Sud du bassin

Le secteur a vu la réalisation d'opérations prestigieuses, comme La Ville d'Été, une Zac de 300 logements située à deux pas du bassin d'Arcachon par Eiffage Immobilier Aquitaine, où l'ambition architecturale et la création d'un véritable cœur de ville sont vérifiables sur le terrain. Si l'offre n'est pas très importante, il n'en reste pas moins qu'elle existe.
Ainsi, le groupe Pichet commercialise actuellement Vue de Rêve, 37 logements situés à l'emplacement de l'ancienne clinique d'Arcachon, livrables à l'été 2015. De son côté Aquipierre vient de réaliser le lancement commercial de Villa Serena, une résidence de seulement 15 appartements, du 2 au 4 pièces, pour une livraison prévue au cours du 2ème trimestre 2016.
Avec Les Amarres de l'Aiguillon, dont les travaux sont en cours de réalisation, le Crédit Agricole Immobilier Résidentiel propose une opération de 41 logements face au port d'Arcachon pour des logements du 2 au 4 pièces, entre 259 000 et 695 000 €, pour une livraison attendue au cours du 3ème trimestre 2015.
Avec Essencia, Kaufman & Broad propose une opération tout juste lancée de 40 logements avenue Georges Meran. Commercialisée à un prix de vente moyen de 5 200 €/m^2, elle devrait être livrée au cours du 4ème trimestre 2016.
Jacques Rubio, directeur général de Kaufman & Broad Sud-Ouest estime qu'avec le changement de zonage, « les investisseurs louant dans un premier temps avant d'occuper leur logement à la retraite » devraient être de plus en plus intéressés par ce secteur.
À Andernos, Seixo Promotion lance la commercialisation de l'éco-hameau, 80 logements dont une partie réhabilitée et une partie neuve pour une opération atypique à 2 900 €/m^2, parking compris, en dessous des prix du marché, avec une livraison attendue au 1er trimestre 2016.
A Biganos, au Sud, près de Gujan-Mestras, Aquipierre livrera Leyrial, une résidence composée de neuf appartements et six maisons, en primo-accession ou en investissement locatif, au 3ème trimestre 2015.
Aquipierre a également lancé Villa de La Plage à Ares, pour une livraison au 4ème trimestre 2016 à Lège-Cap Ferre, à proximité du centre bourg.
Il propose avec l'opération Privilège, 20 appartements et 10 maisons à prix maîtrisés dans un cadre verdoyant et résidentiel pour une livraison attendue fin 2015. ■

Pays Basque : une offre renouvelée

Après une fin d'année 2013 morose, le marché du logement neuf au Pays basque retrouve le moral avec des opérations très diverses, la plupart concentrées sur Bayonne et Anglet. De nouvelles opérations voient aussi le jour sur le reste du territoire Sud Aquitain.

> Les nouveaux programmes lancés dans les Landes et le Pays Basque s'appuient sur un marché dont la solidité est confirmée en tous points par l'Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest. Comme le souligne Alain Ferrasse, Président de la FPI, « le marché de la Côte Basque se porte beaucoup mieux au 2ème trimestre 2014, après un recul important fin 2013 et c'est surtout Bayonne et Anglet qui drainent l'offre de logements neufs ».

La particularité de ce marché reste la même depuis un certain temps, comme l'explique Philippe Cousty, directeur régional de Bouygues Immobilier Aquitaine-Pays Basque : « Nous retrouvons toujours une proportion d'accédants supérieure à celle que l'on peut trouver sur les grandes agglomération, avec un rapport de 60 % d'acquéreurs en résidence principale ».
L'activité en matière de logements neufs se concentre donc sur Bayonne et Anglet, ce qu'il est aisé de vérifier sur le terrain.
Ainsi, AFC Promotion vient tout juste de lancer à Bayonne l'opération Esprit Green, 50 logements répartis en quatre bâtiments et qui ont la particularité de situer au sommet d'une colline avec une vue dominante sur Bayonne. A noter que cette opération commercialisée à un prix moyen de 3 200 €/m^2, parking souterrain compris, comprend 15 logements en TVA à taux réduit. Les travaux démarreront au 1er trimestre 2015 et la résidence sera livrée au cours du 3ème trimestre 2016. Kaufman & Broad réalise la Résidence Silver Pinpirina, un concept destiné aux seniors proposé au prix du marché (avec une gestion assurée par Âge d'Or Services, filiale de la CNP) aux portes du parc de Caradoc et de ses 4 ha de nature. Le promoteur vient également de lancer Erreka, une résidence de 30 logements face à l'Adour, pour un prix moyen de 3 300 €/m^2 pour une livraison au 3ème trimestre 2016. Enfin, Seixo Promotion termine la commercialisation d'une opération de logements sur l'écoquartier du Séqué avant de lancer, courant 2015, la partie commerces de cette opération d'aménagement.
A Anglet, l'autre secteur fort du marché dans le Pays basque, l'écoquartier du Maharin, devrait voir le jour avec la réalisation de 270 logements dont 60 % sociaux, dont 40 % de logements locatifs et 20 % en accession. Le projet porte sur 9 hectares en plein cœur de ville.
Non loin de la mairie d'Anglet, Seixo Promotion a lancé en juin dernier le programme Iturri, 40 logements orientés vers de la résidence principale de standing et répartis en deux bâtiments à un prix moyen de 4 000/4 400 € le m^2 parking compris, pour une livraison attendue fin 2015.
Le promoteur lance en novembre 2014 une autre opération à Anglet, avec accès vers l'aéroport, pour une résidence très bien située de seulement 17 logements à un prix moyen de 4 000 €/m^2. De son côté Bouygues Immobilier vient de lancer plusieurs opérations Anglet,

dont L'Odyssée, 103 logements commercialisés à un prix moyen de 3 600€/m² parking compris, livrables à partir du 2ème trimestre 2016, et dont la caractéristique est d'être la première opération en Bepos sur la Côte Basque et de proposer une approche comparable en accession abordable, avec des prix préférentiels, à l'opération de Ginko à Bordeaux. Le promoteur commercialise également Les 4 Saisons, 55 logements sur la commune dans un environnement arboré, à un prix moyen de 4 600 €/m² pour une livraison au cours du 3ème trimestre 2015. A noter la présence d'AFC Promotion avec un programme de 17 logements, à seulement 600 m de l'océan. Lancé en novembre 2014, la résidence verra les travaux démarrer au 1er trimestre 2015 pour une livraison de cette opération à taille humaine au cours du 1er trimestre 2016.

Dans le département des Pyrénées-Atlantiques, mais à proximité de la limite géographique des Landes, Le Boucau est une commune en pleine croissance où plus de la moitié de la population présente n'était pas implantée dix ans plus tôt. Pour répondre à la forte demande de logements, la Zac du quartier de la Lèbe constitue l'une des réponses. Le programme est situé en cœur de ville sur 17 ha, entre les secteurs urbanisés du bas et haut Boucau, pour un projet résidentiel qui prévoit la construction de 850 à 900 logements, pour une production annuelle de 100 logements, dont la moitié réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et 25 % en accession sociale, le tout complété par la création d'équipements publics. Bouygues Immobilier lancera courant 2015 une offre de logements sur la commune.

Plus au sud, Bidart, station balnéaire située à 5 km au Sud-Ouest de Biarritz, et à 7 km au Nord-Ouest de Saint-Jean-de-Luz, les 2 plus grandes villes à proximité, Sagec réalise l'opération Clos Xabadenia, à 800 mètres de la grande plage de sable fin de l'Uhabia. D'inspiration néobasque, ce programme de 130 logements en accession ou investissement, avec des appartements de haut de gamme, sera livré au 2ème trimestre 2016.

En retrait des villes de l'agglomération bayonnaise, tout un marché de report se développe, dans un rayon de 10 à 15 km à l'Est, vers Ustaritz, où Bouygues Immobilier va bientôt lancer Clos Bakéa, 51 logements sur deux niveaux, pour une livraison à partir du 2ème trimestre 2016. Plus au sud, à Saint-Pée-sur–Nivelle, dans le Pays Basque, Seixo Promotion livrera Argi-Eder, cinquante logements, du T2 au T4 ouvrant sur de grandes terrasses ou balcons avec parkings en sous-sol au cours du 1er trimestre 2016.

Enfin, des projets vont voir le jour en 2015 : outre au Boucau, Bouygues Immobilier sera à nouveau présent sur la commune d'Anglet. Toute fin 2014, AFC Promotion proposera en plein centre-ville de Biarritz une résidence de 40 logements qualifiée de « très haut standing » avec l'intervention d'architectes designers célèbres, à un prix moyen de 9 000 €/m². Quant à Kaufman & Broad, il sera présent à Hendaye début 2015 avec une nouvelle résidence Silver, mais aussi du logement libre classique.

AXANIS - RÉSIDENCE BILOBA

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

• L'acquéreur accepte la livraison
- Signature du procès verbal de livraison sans réserve
- Paiement du solde
- Remise des clefs

• L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
- Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
- Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
- Paiement du solde
- Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
- Le promoteur vous remet les clefs

• L'acquéreur refuse la livraison
- Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
- Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
- Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).
Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - RÉSIDENCE NOVA GALAXY

> *A savoir*

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel. Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées. (Voir tableau ci-dessus)

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.
- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m² utile en zone B et 2172 € en zone C
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.
- Frais de notaire réduits
- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.
- Accès aux aides au logement (APL accession)
- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> *Repère*

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS PSLA EN AQUITAINE			
Nom Promoteur	**Adresse**	**Site Web**	**Téléphone**
exterrA par Domofrance	10 bis Allées de Tourny BORDEAUX	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
CLAIRSIENNE	223, av. Emile Counord, 33081 BORDEAUX CEDEX	www.clairsienne.com	05 56 292 292
GIRONDE HABITAT	40, rue d'Armagnac, 33074 BORDEAUX CEDEX	www.gironde-habitat.fr	05 57 59 27 27
AXANIS	13, rue du Docteur C. Nancel-Pénard 33000 BORDEAUX	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
MÉSOLIA	16/20 rue Henri Expert, 33082 BORDEAUX	www.mesolia-habitat.fr	05 56 11 50 50
HSA-OFFICE DE BAYONNE	2 chem. Abbé Edouard Cestac 64100 BAYONNE	www.habitatsudatlantic.fr	05 59 58 40 00
LE COL	88 Bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.le-col.com	05 59 52 56 61 05 59 62 42 03 05 59 52 32 15
LA BÉARNAISE HABITAT	45 bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.bearnaise-habitat.com	05 59 02 22 88
HABITAT LANDES OCÉANES	103 avenue francis plante 40100 DAX	www.habitatlandes.com	05 58 90 95 25
HABITALYS	36 bis, bd Scaliger - BP 58 47003 AGEN CEDEX	www.habitalys.com	05 53 77 05 79 05 53 20 18 12

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…

> Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 %.

Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le « PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Avantages :
- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement
Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :
1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.
2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.
3. à des critères d'octroi :
- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

> A savoir
Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

Au moment où nous mettons sous presse, et suite aux annonces faites par le gouvernement, les caractéristiques propres au PTZ sont en cours de modifications.

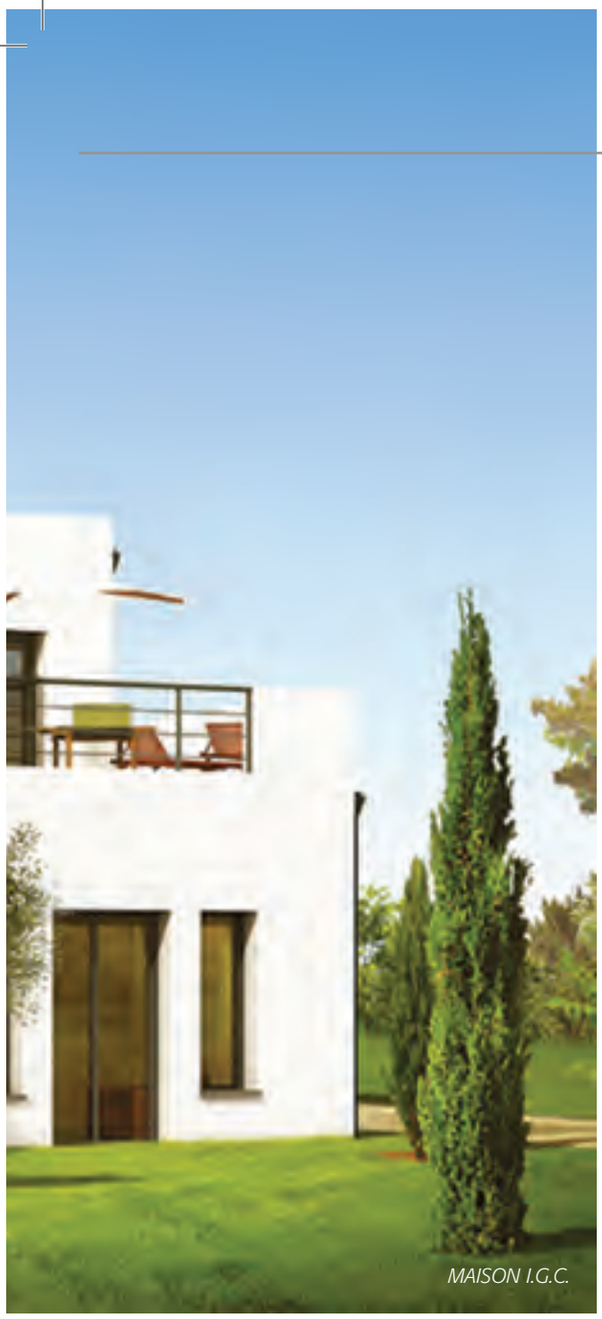
> Qu'est-ce que c'est ?
Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?
- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

La maison individuelle, une réalité en Aquitaine

Dans un contexte de renforcement du PTZ, les constructeurs aquitains, garants du contrat de construction de maison individuelle, sont à même de répondre à une demande qui ne faiblit pas.

> Avec un parc de logements comptant plus de deux tiers de maisons individuelles, la région Aquitaine est clairement une figure de proue de ce mode d'habitat au niveau national. Et si le climat économique a entrainé une baisse de 17 % des ventes de logements entre juin 2013 et 2014 dans la région, cela ne change en rien la demande qui reste très forte. Président de l'UMF Aquitaine, Didier-Paul Armand rappelle le poids du secteur : « Pour la seule région d'Aquitaine, le secteur a représenté en 2012 près 9 000 maisons groupées et en diffus sur un total de 15 000 à 16 000 mises en chantier ». Le secteur représente 12 600 emplois auquel l'UMF contribue à hauteur de 60 %. Et cette tendance n'est pas prête de s'inverser. Surtout après l'annonce récente des mesures en faveur du Prêt à Taux zéro, où à partir du 1er octobre, les plafonds de ressources, les quotités de prêt, les plafonds d'opération et les profils de remboursement devraient accroître le nombre de bénéficiaires en zone B1, B2 et C. La dernière mesure présentée par le Premier Ministre Manuel Valls donne un coup de pouce au PTZ en allongeant la période


MAISON I.G.C.

pendant laquelle le remboursement du PTZ est différé, selon des modalités qui restent à définir. « C'est essentiel, car une forte partie de la demande n'y a pas accès, ce qui contribue à ralentir le niveau des commandes », regrette Didier-Paul Armand.

Un rêve accessible

La volonté, presque acharnée des candidats à la maison individuelle, rencontre fort heureusement des constructeurs conscients des enjeux et capables de proposer une diversité de modèles adaptés aux budgets des futurs accédants. Dans ce contexte, le marché Aquitain présente-t-il des signes encourageants ? « Clairement, souligne Jean-Marc Delpech, PDG de HDI (Demeures d'Aquitaine), nous sentons un frémissement de l'activité qui annonce peut-être une reprise s'appuyant notamment sur la réforme du PTZ, qui cible les primo-accédants, particulièrement tournés vers la maison individuelle. Nous attendons ensuite que les établissements financiers comprennent l'intérêt d'assouplir leurs règles en matière de prêts ». Cette urgence est d'autant plus criante que les constructeurs ont adapté leur offre à des configurations très diverses. Non seulement la contrainte de la RT 2012 a été parfaitement franchie, mais certains constructeurs n'hésitent pas, l'instar du groupe IGC, à aller plus loin, en proposant des modèles intégrant les atouts de la future RT 2020. Les maisons de plus en plus modernes tiennent aussi compte de la forte tendance à la modularité réclamée par les acquéreurs. Et, bien que 85 % de la région Aquitaine se situe en zone C, les constructeurs de maisons individuelles savent aussi répondre à une demande de maison urbaine, l'habitat individuel faisant partie, comme le rappelle volontiers Didier-Paul Armand, « de la densification urbaine ». « Nous sommes capables, ajoute-t-il, de construire des maisons R+1 sur 200 m² de terrains et qui sont adaptées au mode de vie de ceux qui souhaitent vivre en ville ».
Le contexte se prêterait-il enfin à un redémarrage de la maison individuelle, jamais délaissé par les particuliers ? « Même si notre activité est satisfaisante, explique Cécile Hervé, directrice des ventes de Géoxia Aquitaine, nous attendons avec les nouvelles mesures annoncées le coup de pouce pour que les particuliers se lancent dans leur projet de construction ». Il reste, cependant, que le candidat à l'accession ne doit pas perdre de vue le cadre du contrat de construction de maison individuelle (Loi de 1990), qui lui apporte sécurisation et garanties indispensables à la bonne réalisation de son rêve : « Les futurs acquéreurs doivent prendre conscience que le contrat de construction est au cœur de leur projet et qu'il convient de se tourner vers les professionnels de la maison individuelle ». ■

MAISON MAISONS DE GIRONDE

MAISON DEMEURES D'AQUITAINE

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au
cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus. Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas :
Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.
Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.
Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public. Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé, le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter.
Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.
Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

> Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur
Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat. Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi. Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

Tout le confort et l'innovation

d'un grand constructeur

Une maison belle et agréable à vivre

Chacun a un mode de vie différent, et parallèlement, nous avons tous la même attente : se sentir bien chez-soi, dans une maison qui correspond à notre style, à nos goûts, en termes d'architecture, d'aménagement intérieur et bénéficier de tout le confort que peut offrir la signature d'un grand constructeur.
C'est ainsi que depuis 30 ans, IGC vous accompagne dans la définition, le conseil, la conception et la réalisation de votre maison. Depuis toujours, IGC est leader dans le domaine de l'innovation et fait du Confort son thème majeur.

Lumière naturelle, Qualité d'Air, Confort Acoustique, Confort Thermique : ainsi, avant de proposer des solutions techniques, notre département R&D les a testées en situation réelle, sur son site des "Maisons expérimentales" à Beychac-et-Caillau. Ainsi validé nous vous offrons un confort absolu. Un travail qui s'inscrit dans la démarche qualité et engagement d'IGC.

IGC, c'est aussi 9 showrooms et un service décoration. Découvrir et comprendre notre mode constructif, choisir dans les moindres détails les matériaux, les faïences, les équipements...
IGC vous propose ses showrooms et la prestation d'une décoratrice afin que votre maison exprime vos préférences.

Retrouvez nos 42 agences dans le Sud-Ouest et tous les points de notre **Charte Qualité** sur notre site internet **www.igc-construction.fr**

Nos agences

33.
Showroom Bordeaux (Beychac-et-Caillau)
05.57.97.97.97
Bordeaux Lac
05.57.10.81.50
Castelnau-de-Médoc
05.56.58.86.55
Gradignan
05.56.75.45.45
La Brède
05.56.80.44.70
Lacanau
05.57.40.21.21
Langon
05.56.62.25.09
Showroom La Teste
05.57.52.57.20
Libourne
05.57.25.04.70
Pessac
05.56.07.76.01
St-André-de-Cubzac
05.57.64.54.65

24.
Bergerac
05.53.22.54.64
Montpon Ménesterol
05.53.80.50.75
Showroom Périgueux
05.53.35.70.10

40.
Biscarrosse
05.58.78.82.86
Showroom Dax
05.58.58.12.12
Hossegor
05.47.55.46.01
Mimizan
05.58.09.89.88
Mont-de-Marsan
05.58.06.09.07

47.
Showroom Agen (Le passage)
05.53.77.09.89
Marmande
05.53.93.43.91
Villeneuve-sur-Lot
05.53.49.65.10

64.
Showroom Anglet
05.59.64.30.00

IGC
- 30 ans d'expérience
- 30 000 maisons dans le Grand Sud-Ouest
- 9 showrooms

Siège social : Z.A. Landrieu - RN 89 - Sortie 5
33750 Beychac-et-Caillau - Tél. **05.57.97.97.57**

I.G.C
Votre maison, notre engagement

MAISON IGC

La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT O1.
Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace. Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.
A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution. Ainsi, au jour de la signature

ARIANE
CONSTRUCTIONS

La proximité, l'écoute
et la créativité
d'une petite équipe
associées au savoir-faire
et à la maîtrise
d'un grand groupe,
parce que, comme vous,
pour nous, votre projet
est unique...

ARIANE constructions, constructeur depuis 20 ans

Siège social

74 avenue Pasteur - 33185 LE HAILLAN
Tél. 05.57.29.04.00 - Fax. 05.56.34.84.84

www.arianeconstructions.com

ARIANE
CONSTRUCTIONS

du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.
L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?
Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.
A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial.

(Source : Union des Maisons Francaises)

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

> *Repère*

La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
• le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
• le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
• la remise des clés
• le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
• sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
• avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

DEMEURES D'AQUITAINE

Ensemble, pour construire votre Bien-Être...

Personnalisez votre future maison !

SIÈGE SOCIAL : 2683 route de Toulouse - 33140 Cadaujac - 05 57 35 33 24

Union des Maisons Françaises
Des constructeurs responsables
Membre Adhérent

HDI

RT 2012 : obligatoire depuis le 1er janvier 2013

Elle s'applique à toute construction neuve dans l'habitat.

1 - La RT c'est quoi ?

La réglementation thermique est, comme son nom l'indique, un outil réglementaire destiné à améliorer le confort et la consommation d'énergie dans la construction neuve. Apparue en 1974, elle est régulièrement révisée depuis. Il y a ainsi eu la RT1988, 2000, 2005, 2012 et la suivante sera – déjà – la RT 2020… A chaque nouvelle étape réglementaire, elle devient de plus en plus exigeante, et technique et s'appuie sur des moteurs de calcul de plus en plus affinés.

2 - Que change la RT 2012 ?

La RT 2012 se décline sous la forme de trois coefficients : le Besoin Bioclimatique (BBio), la Consommation (C) et la Température intérieure de consigne (Tic). Le coefficient BBio correspond aux déperditions (pertes naturelles et besoin des usagers) moins l'apport gratuit (chaleur humaine, du soleil, etc.). Le coefficient C correspond au besoin sur le rendement des équipements. Quant à la Tic à la température maximale atteinte au cours d'une période de forte chaleur.

3 - Comment l'appliquer ?

La qualité de mise en œuvre, dans le cadre de la RT 2012, passe par une obligation de moyens. C'est, par exemple, via le traitement des ponts thermiques et le traitement de l'étanchéité à l'air, avec test de la « porte soufflante » obligatoire dans le résidentiel. Pour garantir le confort d'habitation, 1/6ème de la surface habitable doit comporter des baies et des protections solaires doivent être mises en place.

Le développement des énergies renouvelables doit être généralisé en maison individuelle, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire. Il est, par ailleurs, obligatoire d'utiliser une énergie renouvelable en maison individuelle ou accolée.

4 - Quel est le calendrier de la RT 2012 ?

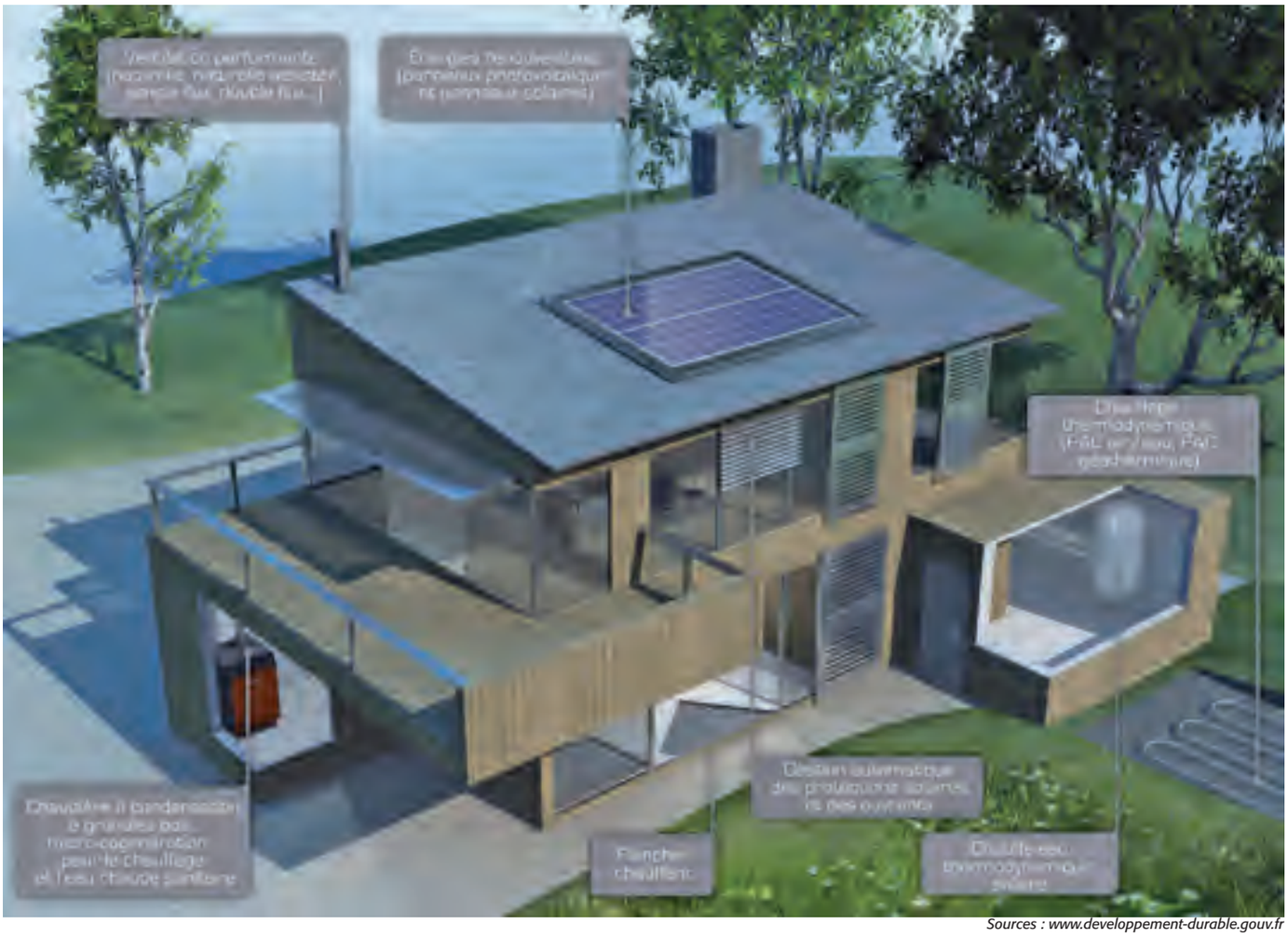
La RT 2012 depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire et secondaire et de la petite enfance ainsi que les logements situés en zone ANRU. Elle s'applique depuis le 1er mars 2012 pour les bâtiments d'habitation situés dans le périmètre de 500m d'une zone ANRU. Enfin, et c'est l'essentiel, pour tous les autres bâtiments d'habitation, elle s'applique pour les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2013.

5 - Quel parcours pour être dans les règles ?

En amont, l'attestation intégrée au dépôt du permis de construire doit spécifier la conformité du Bbio et le respect de quelques exigences de moyen comme le taux de surface de baies (y compris les portes extérieures) et la solution de recours à une EnR en maison. Cette attestation fournie par le maître d'ouvrage est un document nécessaire à l'instruction du permis de construire et est issue d'une étude thermique préliminaire réalisée à partir d'un logiciel de calcul. En aval, l'attestation à l'achèvement de travaux, doit spécifier la prise en compte de la Réglementation Thermique (conformité aux paramètres réglementaires Bbio, Cep, Tic ; respect de l'ensemble des exigences de moyen…). Cette attestation doit être fournie au maître d'ouvrage qui doit la joindre à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux. Elle est issue d'une étude thermique finale réalisée à partir d'un logiciel de calcul .

6 - Pourquoi l'étanchéité à l'air est si importante ?

La bonne étanchéité à l'air d'une construction permet de limiter les infiltrations d'air parasites qui sont responsables d'inconforts thermiques et de surconsommations d'énergie. Inscrite dans la RT 2005, elle est obligatoire dans la RT 2012. Si la qualité thermique du bâti est importante selon les matériaux employés et les systèmes retenus, l'étanchéité de l'enveloppe et la qualité de la


Chaudière à condensation à granulés bois micro-cogénération pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire
Plancher chauffant

Sources : www.developpement-durable.gouv.fr

mise en œuvre le sont tout autant en matière de résultat thermique final.

7 - Qui contrôle quoi ?

L'attestation lors du dépôt du permis de construire doit être réalisée par un bureau d'études thermiques. L'attestation à l'achèvement des travaux fait l'objet d'une visite sur site et est réalisée soit par un contrôleur technique, soit par un architecte, soit par un diagnostiqueur DPE (en maison uniquement), soit enfin par un organisme certificateur dans le cadre de la délivrance d'un Label de performance énergétique sur le bâtiment (Promotelec ou Céquami).
Cette attestation à la fin des travaux se base sur le récapitulatif standardisé d'étude thermique, le rapport de test d'étanchéité à l'air, un document justifiant des isolants posés.

8 - Quelle application en maison individuelle ?

Les constructeurs de maisons individuelles engagés dans la RT 2012 vont prendre un avantage radical sur les constructeurs occasionnels ou spontanés car le formalisme de ce processus ne permet pas à n'importe qui, désormais, de se lancer dans ce secteur. Le contrat de construction de maison individuelle permettait déjà d'opérer une distinction. Avec la RT 2012, nulle improvisation : les constructeurs préparent de nouveaux plans de cellules, rédigent de nouvelles notes descriptives, valident auprès des de leur BEThermique les nouvelles solutions pour passer en RT 2012, chiffrent l'impact de cette prise en compte.

9 - Et après la RT 2012 ?

Déjà, des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles réalisent – ils ne sont encore qu'une poignée – des maisons conformes à la future RT 2020 ou Bpos, bâtiment à énergie positive. Il s'agit de constructions à très basse consommation d'énergie et qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Cette future réglementation présente une consommation totale d'énergie primaire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus soit tous usages, de 100 kWh/m²/an.
Le 15 juin, l'Europe a voté une directive prévoyant que la rénovation énergétique, à partir de 2014, concernerait 3% de la surface des bâtiments de l'Etat chaque année, ainsi que l'élaboration, par chaque Etat membre, d'une feuille de route sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment à l'horizon 2050. La RT 2012 est donc l'une des étapes incontournables… avant la suivante ! ■

La Maison Bois

Construire sa maison en bois…

> Le bois est tout d'abord un matériau traditionnel utilisé depuis des milliers d'années dans la construction. Désormais, sa transformation ne cesse d'évoluer pour donner des produits techniques adaptés aux besoins des constructions actuelles.

Pourquoi choisir le bois comme matériau de construction ?

Le bois est un matériau qui présente beaucoup d'avantages tant au niveau de ses performances physiques (légèreté, résistance, pouvoir isolant en matière thermique et acoustique, …), qu'à celui de ses qualités favorables à la protection de l'environnement (matériau issu de ressources renouvelables, stockage de CO2, …).

Ses caractéristiques naturelles en font un excellent isolant, non seulement thermique mais aussi acoustique. En termes d'isolation thermique tout d'abord, le bois détient un pouvoir isolant qui peut difficilement être rivalisé : il est en effet 15 fois plus performant que le béton et 6 fois plus la brique, ce qui n'est pas négligeable. On évalue ainsi entre 10 et 20% les économies d'énergie obtenues. S'ajoute à cela, une excellente isolation phonique : par sa faible densité, le bois se révèle être un bon isolant acoustique, qui, une fois associé au liège, représente un type d'isolation des plus performantes.
De plus, la transformation de ce matériau, autant durable que renouvelable, nécessite peu de ressources énergétiques (4 fois moins que le béton, 24 fois moins que l'acier).
Etant recyclable, le bois peut aussi bien être utilisé comme source d'énergie. Ecologique, car 100% naturel, il stocke le CO2 et permet à la construction de participer à un cycle de développement durable.

Sa durée de vie est inestimable, extrêmement longue. Il est, en effet, peu exposé aux risques de fissures, tassements, ou aux méfaits de l'humidité.
Malgré les idées reçues, le bois n'est pas particulièrement sensible aux incendies. Il est même extrêmement résistant au feu et aux intempéries.
Par ailleurs, le bois apparaît aussi comme esthétique, et peut, d'une part par son aspect traditionnel, d'autre part parce qu'il est adapté aux travaux de construction, s'adapter à presque

MAISON BOIS CLAIRLANDE

n'importe quelle forme ou structure. Il est également nécessaire de prendre en compte à la fois la rapidité de la construction d'une maison en bois, pouvant réduire de deux à quatre mois la durée totale d'un chantier.

Ces avantages ont toutefois une contrepartie : le bois doit être traité et régulièrement inspecté, du fait des champignons et des insectes xylophages, qui peuvent rapidement détériorer et fragiliser le bois si celui-ci n'est pas protégé ou soigné à temps. Tout en sachant, qu'il est difficile de traiter le bois comme un seul matériau puisqu'il est issu du vivant et présente donc une grande variabilité de ses caractéristiques (variabilité entre essences…) dont il advient primordial de prendre en considération pour le développement de procédés industriels de transformation, de standardisation de produits.

On ne peut, en effet, pas utiliser tous les bois pour toutes les utilisations en construction, en fonction des caractéristiques propres à chaque essence, chaque variété.
La technique d'utilisation du bois doit par conséquent, répondre continuellement au défi que présente sa nature variable ; elle doit en tenir compte à chaque étape de sa transformation, de la coupe des arbres à l'utilisation finale du produit.

Comment ?

Les utilisations du bois dans la construction sont très variées. Il peut être utilisé pour des éléments de structure ou encore des éléments d'aménagement extérieur ou intérieur. En ce qui concerne le bois construction même, il existe différents systèmes constructifs utilisant plus ou moins de bois. Pour certains, le matériau n'est pas apparent et l'aspect final du bâtiment ne laisse pas forcément deviner son emploi.
Le système constructif bois le plus répandu est celui à ossature. La méthode des maisons à ossature bois, combine des cadres de bois assemblés avec des panneaux de bois, des matériaux isolants ainsi qu'un parement extérieur. La présence du bois y est plus ou moins modérée et permet une rapide mise en place et adaptation de tout type d'intérieur, tout milieu et toute typologie d'ouvrage. Avec cette méthode, on bénéficie d'une grande flexibilité constructive ainsi que d'une fabrication sur site ou industrialisée, réduisant la durée de construction du chantier à seulement quelques mois.
Ensuite la méthode par poteaux-poutres prend en compte l'importance des détails constructifs tout en faisant appel à une ingénierie et une production très qualifiées. L'expression architecturale est typée, on parle de rationalisme structurel. Les planchers et la toiture sont, en effet, supportés par des poutres elles-mêmes supportées par des poteaux. Ce sont les poteaux qui transfèrent finalement l'ensemble des charges au système de fondations. Les prix sont plus élevés que ceux de l'ossature bois.

Enfin, les maisons en bois massif sont construites à 100 % en

bois. Il peut s'agir d'une construction en rondins de bois, en panneaux de bois massifs collés ou en madriers.
L'intérieur y est intégralement en bois, à la façon d'un chalet de montagne. Le bois massif constitue, de plus, une sorte de ventilation naturelle puisqu'il absorbe l'humidité et la rejette au fur et à mesure à l'intérieur de la maison quand l'air devient trop sec.

En ce qui concerne les fournisseurs, il en existe également plusieurs types :

En premier lieu, on retrouve les constructeurs de maisons individuelles spécialisés dans le bois. Ils garantissent la sécurité à travers leurs contrats de construction classiques. Leurs prix étaient néanmoins relativement élevés jusqu'à présent, stimulés par une demande croissante et la promesse d'économies qui justifiait une surprime.

Ensuite, les fournisseurs de maison en kit français ou étrangers représentent un marché en pleine expansion. Les particuliers souhaitant réaliser leur maison selon leurs propres plans, tout en étant capables d'assurer les travaux nécessaires (à savoir par exemple : la construction du chemin d'accès, la construction des fondations, l'installation du réseau électrique…), pourront faire appel à ces sociétés qui, elles, se chargent seulement de fournir le matériel assemblé (poutres).

Assurance et réglementation :

La Dommage Ouvrage.

La Dommage Ouvrage est une assurance obligatoire, souscrite par le maître d'ouvrage, qui couvre les désordres concernant la garantie décennale (à savoir : dommages structuraux, atteinte à la solidité de l'ouvrage, impropriété à destination et vices cachés).
Réactive, elle avance les frais en cas de sinistre et intervient dans les 60 à 90 jours maximum, afin d'assurer une réparation immédiate. Elle intervient également en cours de chantier lorsqu'il y a mise en demeure d'une entreprise, résiliation des marchés de travaux et risques d'effondrements. L'assurance couvre également tous les désordres d'ordre décennal pendant l'année de parfait achèvement si les entreprises font défaut.
Elle a un coût variable suivant l'importance des travaux et peut être fournie par plusieurs compagnies d'assurance, mais plus surtout par la MAF (Mutuelle des Architectes Français) qui ne traite que des contrats concernant le bâtiment, la Dommage Ouvrage compris.

La RT 2012

La règlementation thermique 2012, elle aussi obligatoire et sans compromis, proche du label BBC-Effinergie (Bâtiment Basse Consommation), tend à réaliser des économies d'énergie.
Sont prises en compte des mesures permettant de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs. L'objectif de cette Réglementation Thermique est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.
On y retrouve des mesures concernant l'isolation, les menuiseries extérieures, le traitement de l'étanchéité à l'air, ainsi que les dernières VMC hygrométrique microwatt.

En combien de temps ?

Une maison en bois peut être construite en 4 à 5 mois, du fait de sa préfabrication en atelier, alors qu'il faut compter environ 10 mois pour une maison maçonnée, dite classique. Cette rapidité au montage de la maison en bois réduit donc fortement la durée du chantier.
N'ayant aucun apport d'eau dans la construction (en comparaison, une construction traditionnelle met un à 2 ans pour sécher correctement), cela contribue également à la rapide mise en œuvre du chantier, qui se trouve donc être propre et sec, et où il devient possible de construire sur des terrains difficiles d'accès tout en limitant l'usage d'engins lourds, qui se révèlent être coûteux et nocifs pour l'environnement.

A quel prix ?

À la construction, la maison en bois reste en moyenne plus chère qu'une maison classique. Cela s'explique surtout par la qualité des matériaux et l'expertise. Mais les maisons en bois sont économiques en énergie, et présentent une grande modularité, permettant de les faire évoluer rapidement (agrandissement…), selon les besoins de chacun, et ce, à moindre coût.
Le bois massif de qualité a un prix : de 10 à 20 % supérieur comparé à une maison traditionnelle en parpaing. A titre d'exemple, comptez à peu près 140 000 € pour une structure bois massif en madrier d'une superficie de 160 m^2.

Conclusion :

A l'heure actuelle, les constructions bois représentent environ 5 à 6 % des parts de marché de la construction en France (maisons individuelles et logement social), contre 15 à 20 % en Allemagne, 30 à 35 % dans les pays nordiques et 90 à 96 % aux États Unis et au Canada. Le chemin est donc encore long pour la démocratiser. Toutefois, les qualités attribuées au bois rendent le secteur en plein essor, et ce, malgré la crise.
En ce qui concerne la construction publique, le bois représente aujourd'hui 20 % des bâtiments culturels, et de plus en plus de maîtres d'ouvrages publics demandent à ce qu'on utilise le bois dans leurs programmes de logements collectifs.
De plus, la maison bois prouve quotidiennement sa capacité à résister au temps et aux intempéries. Certains pays comme le Japon ou l'Amérique de l'Ouest imposent la construction en bois dans les zones où des secousses sismiques sont fréquentes car il faut savoir que le bois est le matériau résistant le mieux à ce type de secousses.
Une maison en bois offre, par conséquent, un rapport qualité/prix/performance très intéressant : meilleure isolation thermique, mode constructif écologique, délai de construction raccourci par rapport à une maison BBC traditionnelle, économies d'énergie, esthétisme… Autant de qualités qui nécessitent qu'on lui porte toute notre attention. ■

Adresses utiles :

www.cndb.org
www.maisons-bois-clairlande.com
www.igc-bois.fr

Votre maison
OSSATURE BOIS,
un projet sur-mesure.

L'assurance d'un grand groupe

Visitez notre maison témoin
à Lacanau Océan - 33680
1 rue Léon Dominique
05.57.40.21.21

Bois I.G.C

Avec ISA vous pouvez opter pour 4 emplacements de choix

« Faire confiance à ISA, c'est bien le choix des meilleurs emplacements, aux meilleurs prix dans des lieux de vie agréables »

Isa, votre conseiller immobilier Sud Atlantique

DU 3 AU 5 OCTOBRE

SALON du logement NEUF

Retrouvez-nous STAND N° 25

BLANQUEFORT
Villa Majolan

MAISON DE VILLE

FINITIONS AU CHOIX**

MAISONS T3 À PARTIR DE
186 500 €*

- Maisons du T3 au T5
- Garage, terrasse et jardin privatifs

BORDEAUX
Trendy Chartrons

APPART

À DÉCOUVRIR
EN AVANT-PREMIÈRE

- Jardins privatifs en RDC
- Terrasses, balcons et loggias
- Un espace vert partagé en cœur d'îlot

CENON
Urban Park

APPART

TRAVAUX EN COURS

T2 À PARTIR DE
113 900 €*

- Appartements du T2 au T4
- Proximité commerces et Tram A

EYSINES
L'Eskys

APPART

NOUVEAU

T3 AVEC JARDIN À PARTIR DE
187 000 €*

- Appartements du T2 au T4
- Jardins privatifs au RDC et grandes terrasses couvertes à l'étage

ESPACE DE VENTE
13, cours du XXX juillet
33000 BORDEAUX

05 56 01 37 08

www.immosud.fr

IMMOBILIERE Sud Atlantique